



Общество с ограниченной ответственностью
«НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА»

Россия, 660028, г. Красноярск, пр. Свободный 59 "А" тел. (факс) 8(3912) 900-376

ООО «НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА»

ОТЧЕТ № 026019
об оценке объектов оценки – прав аренды земельных участков с
кадастровыми №№ 24:33:3700005:304, 24:33:3700005:306,
принадлежащих ООО «Возраждение».

Дата оценки – 30.04.2026 г.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Независимая оценка»



Н.Е. Шестопалова

07.05.2026 г.
г. Красноярск

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, выдана Шестопаловой Н.Е., о включении в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 г.
Ответственность юридического лица застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ЮЛ/25/ГО-ОЦ № 3402141, срок действия по 17 декабря 2026 года).
Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ФЛ/25/ГО-ОЦ3137182, срок действия с 23 июня 2025 года по 22 июня 2026 года).



Общество с ограниченной ответственностью
«НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА»

Россия, 660028, г. Красноярск, пр. Свободный 59 "А" тел. (факс) 8(3912) 900-376

Оценщик ООО «Независимая оценка» произвел оценку рыночной стоимости объектов оценки, согласно представленной Вами документации.

Оценка объектов оценки проведена по состоянию на **30 апреля 2026 года**.

Целью оценки является **определение рыночной стоимости** объектов, в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 от 29 июля 1998 г., Федеральными стандартами оценки и прочими нормативными актами в области оценочной деятельности.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Основанный на нашем опыте и профессиональных знаниях, анализ информации, полученной в результате исследования рынка и на деловых встречах, использован для оценки стоимости имущества и отражен в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность, оказать Вам услугу.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Независимая оценка»



Н.Е. Шестопалова

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	6
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	9
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	10
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	11
8. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	13
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	35
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	36
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	38
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	47
14. ПРИЛОЖЕНИЯ	48

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Договор № 19 от 23 апреля 2026 года.
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	<p>- Право аренды земельного участка, кадастровый номер 24:33:3700005:304, площадь 1 471 539 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Саянский р-н, квартал 24:33:37 00 005, контура №74, №75 по проекту территориального землеустройства в границах МО Среднеагинский сельсовет. Срок действия договора аренды установлен с 31.01.2008 по 30.01.2057 года.</p> <p>- Право аренды земельного участка, кадастровый номер 24:33:3700005:306, площадь 1 140 863 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Саянский р-н, квартал 24:33:37 00 005, контура № 354, № 355 по проекту территориального землеустройства в границах МО Унерский сельсовет. Срок действия договора аренды установлен с 31.01.2008 по 30.01.2057 года.</p> <p>Определяется единовременная рыночная стоимость прав аренды земельных участков.</p>
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	<p>Затратный подход – обоснованно не применялся;</p> <p>Сравнительный подход: кадастровый номер 24:33:3700005:304 – 1 005 000; кадастровый номер 24:33:3700005:306 – 806 000.</p> <p>Доходный подход – обоснованно не применялся;</p>
Итоговая величина стоимости объектов оценки	<p>кадастровый номер 24:33:3700005:304 – 1 005 000 (Один миллион пять тысяч) рублей; кадастровый номер 24:33:3700005:306 – 806 000 (Восемьсот шесть тысяч) рублей.</p>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку;</p> <p>- результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости;</p> <p>- итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%;</p> <p>- оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</p> <p>- все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. При выполнении расчётов с помощью других программ или вычислительных устройств результаты расчетов могут отличаться от результатов, в связи с более точным вычислением десятичных знаков.</p>

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки.	Права аренды земельных участков, категории – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии).	- Право аренды земельного участка, кадастровый номер 24:33:3700005:304, площадь 1 471 539 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Саянский р-н, квартал 24:33:37 00 005, контура №74, №75 по проекту территориального землеустройства в границах МО Среднеагинский сельсовет. Срок действия договора аренды установлен с 31.01.2008 по 30.01.2057 года. - Право аренды земельного участка, кадастровый номер 24:33:3700005:306, площадь 1 140 863 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Саянский р-н, квартал 24:33:37 00 005, контура № 354, № 355 по проекту территориального землеустройства в границах МО Унерский сельсовет. Срок действия договора аренды установлен с 31.01.2008 по 30.01.2057 года. Определяется единовременная рыночная стоимость прав аренды земельных участков.
Характеристика объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.	Основные характеристики земельных участков приняты по представленным Заказчиком документам, открытым данным на земельные участки в сети Интернет, а также по данным сайта www.rosreestr.ru .
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки.	Права временного владения и пользования земельными участками (права аренды).
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки.	Права временного владения и пользования земельными участками (права аренды).
Обладатель оцениваемых прав	Земельные участки находятся в государственной собственности Красноярского края, были переданы в аренду ООО «Возраждение» по Договорам аренды № 9 от 31 января 2008 года, № 10 от 31 января 2008 года.
Цель оценки (необходимость проведения оценки ¹):	Принятие управленческих решений в отношении объектов оценки, в том числе реализация объектов оценки на открытом рынке. Определяется единовременная рыночная стоимость прав аренды земельных участков.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Кроме Заказчика оценки, данные отсутствуют.

¹ С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость объектов оценки в следующих предпосылках: - предполагается сделка с объектами оценки; - участники сделки являются неопределенными лицами; - предполагаемое использование объектов оценки – по прямому законодательно разрешенному использованию – сельскохозяйственное производство; - характер сделки – добровольная в типичных условиях; - дата оценки – текущая.
Дата оценки.	30.04.2026 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	- Договор аренды № 9 от 31 января 2008 года; - Договор аренды № 10 от 31 января 2008 года; - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36701337; - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36703203.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку, приводятся в п.п. 6 настоящего Отчета.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объектов оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому

Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;

- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;

- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022);

- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;

- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;

- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;

- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

Оценщик I категории

ООО «Независимая оценка»

Н.Е. Шестопалова

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Процесс оценки — это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика — определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Результат суммарного воздействия всех выявленных факторов на стоимость объекта отражен в итоговом суждении.

Процедура оценки теоретически включает следующие этапы:

Основной задачей *первого этапа* процесса оценки следует считать определение цели оценки, или, в общем виде, идентификацию объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с Заказчиком выбора соответствующего данной цели требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений Заказчика относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта.

На *втором этапе* процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных подходов и методов, позволяющих избегать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации.

Третий этап процесса оценки заключается в сборе и подтверждении (верификации) той информации, на которой будут основываться заключения и выводы о стоимости объекта оценки. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации, ее достаточности, полезности и актуальности. Работа обычно ведется по двум направлениям: сбор и анализ общих данных, характеризующих экономические, социальные, природные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта; сбор и

анализ специальных данных, представляющих собой детальную информацию об объекте оценки и сопоставимых объектах.

Четвертый этап является основным с точки зрения получения методически обоснованного заключения о стоимости объекта с применением в общем случае трех подходов к оценке (затратного, сравнительного и доходного), опирающихся на выводы, полученные из анализа собранной информации.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Подход основывается на принципе замещения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за объект сумму, большую чем величина полных издержек на создание объекта аналогичной полезности.

Сравнительный (рыночный) подход наиболее применим для тех объектов, которые имеют развитый вторичный рынок. Применяя сравнительный подход, необходимо:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по единицам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения.

- скорректировать единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок, и привести объяснения того, при каких условиях значения корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единиц сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

- согласовать результаты корректирования единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Подход предполагает, что разумный покупатель изучает рынок и ориентируется на средние рыночные цены, отражающие соотношение спроса и предложения на рынке данного объекта на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Каждый из указанных подходов имеет определенные ограничения в сфере применения, оказывающие влияние на степень достоверности результата расчета рыночной стоимости конкретного объекта.

Стандарты оценки предписывают использование Оценщиком по возможности всех трех подходов. Однако, в силу различных обстоятельств, например, уровня развития данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной точности результатов оценки. Выбор метода или отказ от него должен быть мотивирован.

Пятый этап процесса оценки заключается в проведении процедуры согласования результатов, полученных при применении уместных подходов к оценке. Используемые методы дают в общем случае различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с позиций трех концепций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются: несовершенство рынка, неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок и т.д. Наиболее предпочтительным вариантом согласования для целей оценки является взвешенное усреднение результатов, полученных с применением различных подходов.

Все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся в заключительном этапе согласования воедино и излагаются в виде отчета об оценке.

Таким образом, процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- изучение документации на объект оценки, представленной Заказчиком;
- осмотр объекта оценки. На данном этапе произведен осмотр, фотографирование объекта оценки, сбор документации на объект оценки и пр.;
- сбор данных: о продажах аналогичных объектов на рынке Красноярского края; об аренде аналогичных объектов; о затратах на строительство подобных объектов;
- анализ наиболее эффективного использования объекта;
- оценка рыночной стоимости имущества затратным, сравнительным и доходным подходами или обоснование отказа от их использования;
- определение итоговой величины рыночной стоимости имущества путем согласования результатов оценки, полученных использованными подходами;
- написание отчета — на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, были сведены воедино и изложены в виде отчета.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ.

Сведения о Заказчике оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Возраждение» ОГРН 1062440010148, дата присвоения 06 июня 2006 г. ИНН 2433003598, КПП 243301001. Адрес местоположения: 663585 Красноярский край Саянский район д. Папиково ул. Лесная д. 1а.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая оценка», 660028, г. Красноярск, пр. Свободный, 59 «А», ИНН/КПП 2463200770/246301001. Р/сч. 40702810800110100231 в АКБ «Енисей» (ОАО), к/сч. 30101810800000000795, БИК 040407795. ОГРН 1072468011681, дата присвоения 22 октября 2007 года. Требование о независимости выполнено.
Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке.	Шестопалова Нина Евгеньевна, паспорт 04 24 № 145833, выдан 19.07.2024 года ГУ МВД России по Красноярскому краю, код подразделения 240-006. Юридический адрес: Красноярский край, Емельяновский район пос. Элита, пер. Ореховый 2. Фактический адрес: г. Красноярск, пр. Свободный, д. 59 «А» оф.1-09. Член Ассоциация «Русское Общество Оценщиков» (адрес местоположения г. Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 46, строение 2, подъезд 3, этаж 2), внесена в реестр оценщиков за регистрационным № 0000127 от 22 июля 2020 года. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 430090 от 22 июля 2002 года, Свидетельство о повышении квалификации в области оценочной деятельности рег. № 735 «А»/2011 от 22 июня 2011 года. Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ФЛ/25/ГО-ОЦ3137182, срок действия с 23 июня 2025 года по 22 июня 2026 года). Стаж работы в оценочной деятельности — 23 года. E-mail 900376@mail.ru Телефон 89029433408.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и	Настоящим ООО «Независимая оценка» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении

оценщика:	<p>оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное.

При выполнении настоящей работы мы исходили из следующих предположений и ограничений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.

Настоящий отчет об оценке выражает профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

Оценка рыночной стоимости имущества проводится исходя из права собственности на него. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объекта оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность представленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности (или иные имущественные права) на оцениваемый объект. Предполагается, что оцениваемая собственность свободна от каких-либо претензий или правовых ограничений (обременений), кроме оговоренных в отчете.

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, представленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, представленной другими сторонами, поэтому по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.

В соответствии с профессиональными этическими нормами Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика. Он также не может разглашать содержание данного отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев,

предусмотренных действующим законодательством.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по специальному вызову суда или на основании дополнительного соглашения с Заказчиком.

Оценщик подтверждает, что проведенный им анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений. В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. Размер его вознаграждения ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта.

Исполнитель утверждает, что оценка выполнена и настоящий отчет подготовлен в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, № 135-ФЗ (действующая редакция) и действующих на дату оценки Федеральных стандартов оценки. Исполнитель утверждает также, что привлеченный для выполнения данной работы персонал соответствует существующим требованиям, установленным Российским законодательством.

Изложенные выше основные допущения и ограничивающие условия подразумевают полное и однозначное понимание сторонами трактовок и договоренностей по соглашению о проведении оценки. Настоящие условия не могут быть изменены иным образом, кроме как по письменному соглашению сторон. Стороны должны соблюдать условия и в том случае, если права собственности на объекты оценки переходят другому лицу.

Согласно п. 7 ФСО №7, при отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения, оценка объекта проведена исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

Ограничения оценки.

Мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение самого объекта, его ближайшего окружения, а также политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки. Однако в соответствии со Стандартами результаты оценки могут быть использованы Заказчиком в указанных в отчете целях в течение шести месяцев, следующих за датой составления отчета.

Оценка была произведена только для указанных целей строго в соответствии с договором на оценку и техническим заданием. Настоящий отчет действителен только в полном объеме. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта в целом и не может использоваться для оценки его составных частей.

Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Отсутствуют.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих

документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г..

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 7.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sforoo.ru.

8. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

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

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

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

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные

данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие **виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения

сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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. 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.

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. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

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. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует

применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К функциональному износу относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Под рыночной арендной платой за объект недвижимости понимается предполагаемая расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы сдача в аренду объекта недвижимости на дату оценки между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором в коммерческой сделке, заключенной на соответствующих условиях аренды, после проведения надлежащего исследования рынка, при совершении которой стороны действовали бы осведомленно, расчетливо и без принуждения. Под соответствующими условиями аренды понимаются существенные условия договора (проекта договора) аренды, для которого рассчитывается арендная плата, за исключением случаев, когда такие условия являются противоречащими применяемым нормативным актам.

Метод компенсации затрат арендодателя – метод, основанный на обеспечении возврата инвестиций в объект недвижимости и текущих издержек за счет поступления арендных платежей за время экономической жизни объекта.

Ставка текущей доходности (текущей отдачи) – определенное на текущую дату отношение чистого годового дохода к стоимости объекта (без учета реализации объекта в будущем).

Ставка конечной доходности (конечной отдачи) – ставка доходности с учетом реализации объекта в будущем.

Среднегодовой темп изменения арендной платы – уменьшенная на единицу величина среднегодового индекса (корня степени n из произведения годовых индексов) изменения арендной платы за период n лет действия договора аренды.

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного числа продавцов и покупателей и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом (объекты жилой, офисной и складской недвижимости в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости в крупных

промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и т.п.).

Под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным числом продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом (коммерческие объекты в отдаленных районах и небольших населенных пунктах, крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, иные объекты с крайне ограниченным числом покупателей).

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Описание подлежащих оценке объектов проводится на основании представленных Заказчиком документов на объекты оценки, а также на основании личного изучения объектов оценщиком.

9.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.

Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	<ul style="list-style-type: none"> - Договор аренды № 9 от 31 января 2008 года; - Договор аренды № 10 от 31 января 2008 года; - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36701337; - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36703203.
---	---

9.2 Сведения об имущественных правах на земельные участки.

Земельные участки находятся в государственной собственности Красноярского края, были переданы в аренду ООО «Возраждение» по Договорам аренды № 9 от 31 января 2008 года, № 10 от 31 января 2008 года. Срок действия договоров аренды установлен с 31.01.2008 по 30.01.2057 года.

9.3 Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки.

Оценка рыночной стоимости прав аренды земельных участков производится без учета иных ограничений, обременений в отношении земельных участков.

9.4. Сведения о физических свойствах объектов оценки.

Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии).	<ul style="list-style-type: none"> - Право аренды земельного участка, кадастровый номер 24:33:3700005:304, площадь 1 471 539 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Саянский р-н, квартал 24:33:37 00 005, контура №74, №75 по проекту территориального землеустройства в границах МО Среднеагинский сельсовет. Срок действия договора аренды установлен с 31.01.2008 по 30.01.2057 года. - Право аренды земельного участка, кадастровый номер 24:33:3700005:306, площадь 1 140 863 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Саянский р-н, квартал 24:33:37 00 005, контура № 354, № 355 по проекту территориального землеустройства в границах МО Унерский сельсовет. Срок действия договора аренды установлен с 31.01.2008 по 30.01.2057 года. <p>Определяется единовременная рыночная стоимость прав аренды земельных участков.</p>
---	--

9.4.1 Характеристика местоположения земельных участков.

Земельные участки расположены в Саянском районе Красноярского края – в 217 км к юго-востоку от гор. Красноярска, в окружении земельных участков преимущественного

сельскохозяйственного назначения и использования.

Площадь территории — 8031 км². Сопредельные территории:

север: Рыбинский район (Красноярский край)

восток: Ирбейский район и

юго-восток: Иркутская область

юг: Курагинский район

запад: Партизанский район (Красноярский край).

Земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения и использования, предназначены для сельскохозяйственного использования. Земельный участок с кадастровым № 24:33:3700005:306 имеет ограничение на площади 13686 кв.м. - Объект землеустройства Воздушная линия электропередачи 110 кВ С-903/904 Саянская-Агинская с отпайкой на ПС «Унер», по адресу: Россия, Красноярский край, Саянский р-н, Рыбинский р-н, отнесен к зонам с особыми условиями использования территории - охранным зонам объектов электросетевого хозяйства. Режим использования установлен пунктами 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14,15 Правилами охраны электрических сетей, размещенных на земельных участках. Утверждены постановлением Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009г.; Реестровый номер границы: 24.00.2.90.

Рисунок 1. Местоположение земельного участка с кад. № 24:33:3700005:304 на карте района

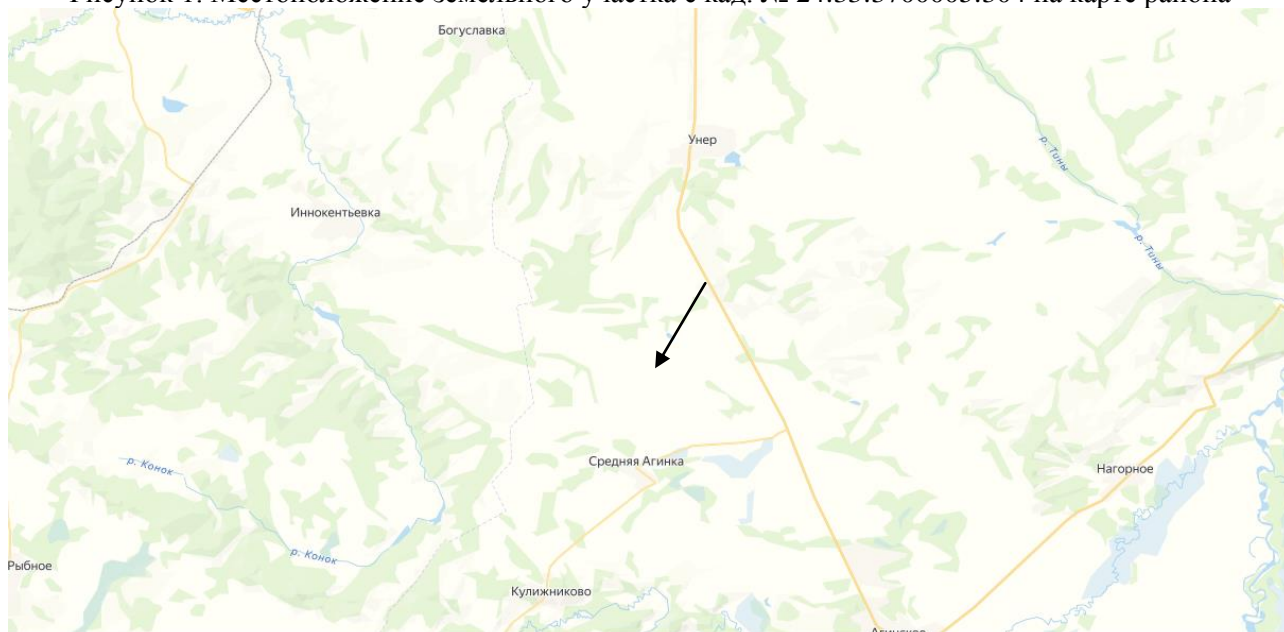
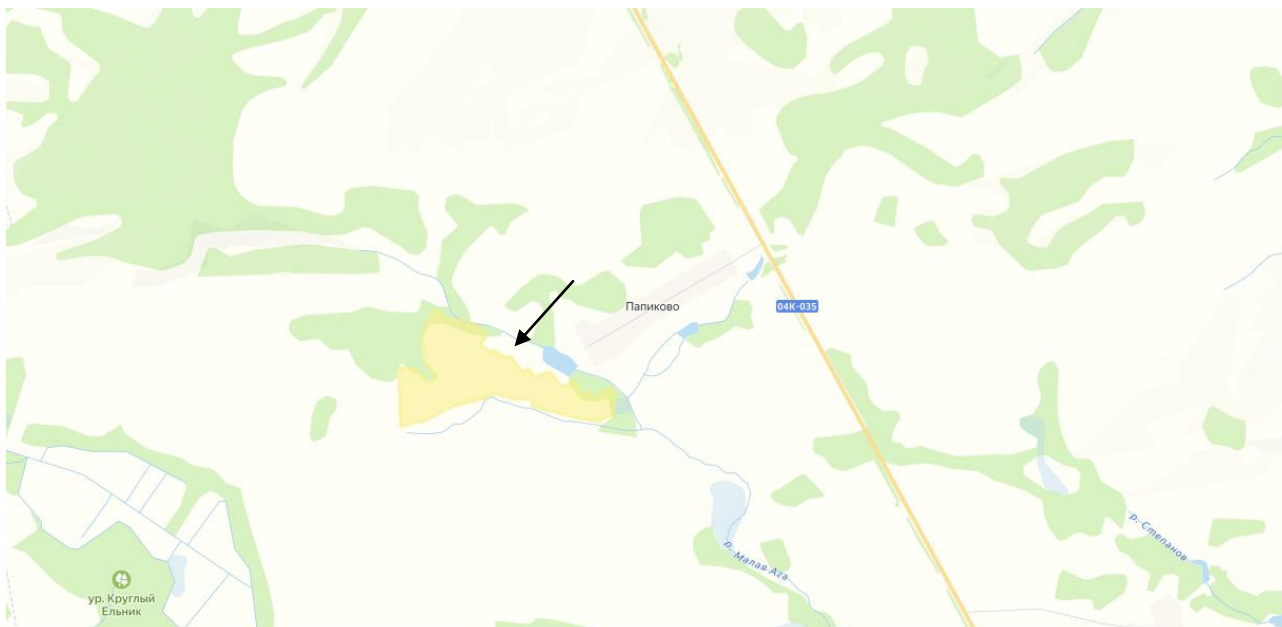


Рисунок 2. Местоположение земельного участка с кад. № 24:33:3700005:306 на карте района



Никаких земельных инженерно-изыскательных работ Оценщиком не проводилось. В своей оценке мы исходили из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочв.

9.4.4 Сведения об износе объектов оценки.

Понятие «износа» для оценки земельных участков неприменимо. Срок эксплуатации земельных участков неограничен. Улучшения участков не подлежат оценке, поэтому износ для данных объектов не рассматривается.

9.4.5 Сведения об устареваниях объектов оценки.

Объектами оценки являются земельные участки, которым понятия износа и устареваний не присущи.

9.4.6 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Не выявлены.

9.4.7 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Не выявлены.

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

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

10.1. Характеристика социально-экономического положения в России по итогам 2025 года

Основные показатели развития экономики РФ и их прогноз на ближайшие 3 года

В таблице ниже представлены основные макроэкономические показатели за период с 2019 года по 2025 год, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективы экономики РФ в целом и ее ключевых отраслей, влияющие на различные рынки в РФ.

Таблица 1.1 Макроэкономические показатели, % к соответствующему периоду предыдущего года

Показатели	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ВВП	102	97,3	104,7	98,8	104,1	104,9	101,0
Инвестиции в основной капитал	101,3	99,5	107,7	106,7	109,8	109,0*	100,5**
Строительство	102,1	100,7	106,0	105,2	107,9	103,8	102,5
Индекс промышленного производства	103,4	97,1	106,3	100,7	103,5	105,1	101,3
Продукция сельского хозяйства	104,3	101,3	106	111,3	100,2	96,7	104,9
Индекс потребительских цен	104,5	103,4	108,4	111,9	107,4	109,5	108,7
Индекс цен производителей промышленных товаров	102,9	97,1	124,5	114,4	104,0	112,1	101,9
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	108,4	100,7	118,9	105,4	97,5	108,4	109,8
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	107,4	105,7	105,2	115,1	109,4	108,2	109,3
Грузооборот транспорта	100,7	95,3	105,3	97,7	99,4	100,5	99,3
Пассажирооборот транспорта общего пользования	107,3	55,8	139,6	101,0	112,9	106,3	99,4
Индекс тарифов на грузовые перевозки	102,8	101,7	106,3	114,7	119,7	113,5	106,2
Оборот розничной торговли	101,9	96,8	107,8	93,5	108,0	107,7	102,6
Оборот общественного питания	104,9	77,4	123,5	107,6	113,9	111,9	108,7
Объем платных услуг населению	100,6	85,2	117,6	105,0	106,9	104,3	102,7

Реальные располагаемые денежные доходы населения	101	98,0	103,3	104,5	105,8	108,2	107,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций	109,5	106,0	111,5	112,6	114,1	117,8*	114,2*
Реальная заработная плата	102,5	103,8	104,5	100,3	107,8	108,7*	104,8*
Экспорт товаров	94,4	78,3	146,8	86,1	71,7	100,9	94,7*
Импорт товаров	101,7	94,4	126,8	85,0	111,7	97,3	97,6*

* январь-ноябрь

** январь-сентябрь

Красным обозначена отрицательная динамика показателей.

Источник: данные Минэкономразвития России, Росстата (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2025.pdf>)

Таблица 1.2 Динамика курсов валют

Наименование	2023				2024				2025			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Курс рубля к доллару США	70,34	77,32	88,38	97,41	89,69	92,37	85,75	93,22	101,68	85,50	78,53	82,61
Курс рубля к евро	75,66	84,11	96,02	103,16	99,19	99,53	92,42	104,17	106,10	92,43	92,27	96,86
Курс рубля к китайскому юаню	9,89	11,24	12,16	13,36	12,58	12,67	11,58	13,24	13,43	11,71	10,93	11,56

* Данные приведены на начало каждого квартала (1-е число)

Источник: <https://cbr.ru/>, (округлено до 2-х чисел после запятой)

Таблица 1.3 Ключевая ставка РФ

Наименование	2023				2024			2025			
	24 июл.	15 авг.	18 сент.	30 окт.	18 дек.	29 июл.	16 сент.	28 окт.	28 июл.	15 сент.	19 дек.
Ключевая ставка Банка России	8,5%	12,0%	13,0%	15,0%	16,0%	18,0%	19,0%	21,0%	18,0%	17,0%	16,0%

* Данные приведены на даты изменения ключевой ставки

Источник: <https://fpb.ru/about/general-information/rate-history.php>

По итогам 2025 года наблюдается стагнация или незначительный рост основных

макроэкономических показателей, показатель "экспорт товаров" демонстрирует снижение (незначительный рост 0,9% в 2024 г. сменился снижением 5,3% в 2025 г.), сохраняется снижение показателя "импорт товаров" (-2,7% и -2,4% в 2024 г. и 2025 г. соответственно). В целом наблюдается незначительное замедление роста части показателей по сравнению с предыдущим годом.

Рост ВВП по итогам 2025 года составил +1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 года. Инфляция в 2025 года составила 8,7% после 9,5% в 2024 г. Индекс промышленного производства по итогам 2025 года составил 101,3, в 2024 году – 105,1.

Банк РФ продолжил цикл смягчения денежно-кредитной политики и 19 декабря 2025 года снизил ключевую ставку с 17,0% до 16,0%, в целом за 2025 год ключевая ставка снизилась на 5 п.п.

Курсы валют (долл. США, евро, китайский юань) продемонстрировали рост в 4 кв. 2025 года, но в целом за 2025 год они существенно снизились: со 101,68 до 82,61 руб. за доллар и с 106,1 до 96,86 руб. за евро.

Цены на нефть Brent в октябре-ноябре 2025 года колебались от 60 до 67 долл. США за баррель, но в декабре начался постепенный рост, и цена варьировалась от 58 до 72 долл. США за баррель. В целом за 2025 год цены колебались от 58 до 83 долл. США за баррель.

Согласно базовому сценарию прогноза Минэкономразвития России, с 2026 года ожидается[1]:

Цена нефти марки Brent будет находиться в диапазоне 70–72 долл. США за баррель. Дисконт цены на нефти марки Юралс постепенно сократится с 12 долл. США за баррель в 2025 году до 7 долл. США за барр. к 2028 году за счет оптимизации логистики и дальнейшей переориентации экспортных потоков.

Курс рубля. В 2026–2028 годах прогнозируется постепенное ослабление номинального курса (до 92,2 руб. за долл. США в среднем за 2026 год и далее до 100,1 руб. за долл. США в среднем за 2028 год).

Инфляция: с 2026 года ожидается выход инфляции на уровень в 4,0% г/г (декабрь к декабрю), что соответствует таргету Банка России.

Экономический рост. При складывающихся жестких денежно-кредитных условиях в 2026 году инвестиционная активность сократится на 0,5%. В 2027 и 2028 годах с учетом лагов смягчения денежно-кредитных условий ожидается возврат высоких темпов роста инвестиционной активности – до 3,8% и 3,3% соответственно.

В секторе *потребительской активности* в 2026 году темпы роста замедлятся до уровня 1,2%. Рост оборота розничной торговли оценивается на уровне 1,1%, платных услуг населению – 1,0%, оборота общественного питания – 4,8%. В дальнейшем ожидается ускорение роста потребительской активности до 3,7% в 2027 году и 3,5% в 2028 году: оборота розничной торговли – до 3,9% и 3,6%, объема платных услуг населению – по 2,4% ежегодно, оборота общественного питания – до 6,5% и 5,9% соответственно.

В 2027 и 2028 годах ожидается увеличение номинальных заработных плат в среднем на 7,7% в год, а также рост реальной заработной платы в диапазоне от 2,4 до 3,9% в год. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2026 года в совокупности МРОТ увеличится на 20,7% и составит 27 093 руб.

Экспорт товаров в 2026 году вырастет в реальном выражении на 3,1% с учетом эффекта низкой базы 2025 года – наибольшими темпами будет расти нефтегазовый экспорт, который увеличится на 3,3 % к уровню предшествующего года, нефтегазовый экспорт увеличится на 2,9 %. В 2027–2028 годах товарный экспорт будет расти в среднем на 4,9% в год при опережающих темпах роста нефтегазовой составляющей.

Импорт товаров в 2026 году, по оценке, сохранится на уровне предыдущего года в реальном выражении. В 2027–2028 годах импорт товаров будет расти в среднем на 3,4% в год. В результате торговый баланс увеличится с 4,2% ВВП в 2025 году до 4,8% ВВП в 2026 году и 5,9% ВВП к 2028 году.

В результате в 2026 году ВВП увеличится на 1,3%, в 2027 и 2028 годах – на 2,8 и 2,5% в год соответственно. К концу 2028 года ВВП превысит уровень 2024 года на 7,9%, составив в номинальном выражении более 276 трлн руб.

Консенсус прогноз, проводимый Институтом Центр развития среди наиболее авторитетных российских и иностранных специалистов в области макропрогнозирования экономики дает менее оптимистичный вариант развития экономики, но в целом в трендах не противоречит прогнозу Минэкономразвития России:

Таблица 1.5 Консенсус-прогноз на 2025–2031 гг. (опрос экспертов 6–18 ноября 2025 г.)

Показатель	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Реальный ВВП, % прироста	0,9	1,0	1,7	1,8	1,9	2,0	1,9
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,3	2,5	2,7	2,8	2,9	2,8	2,8
Реальные располагаемые доходы, % прироста	6,5	2,1	1,6	1,6	1,8	1,9	1,7
Индекс потребительских цен, % прироста	6,7	5,1	4,3	4,2	4,0	4,0	4,0
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	16,07	11,09	8,95	8,50	7,96	7,91	7,56
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	87,2	96,8	101,7	103,6	107,3	109,4	111,1
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	59,1	56,2	57,6	60,1	60,2	61,5	65,3

Источник: https://dcenter.hse.ru/consensus_forecast

Влияние макроэкономических показателей на рынок коммерческой недвижимости

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг.

Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. За 2025 год именно рынок складских объектов показал наиболее высокий темп роста цен как в продажах, так и в аренде. За 2025 год цены по продажам складских объектов в целом по РФ без учета географии выросли на 15,36%, а в сегменте промышленных зданий и помещений на 14,4% [2]. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат).

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной

инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Учитывая высокий уровень инфляции и в целом положительные, но медленно растущие результаты экономики, а также ориентированность на оборонно-промышленный сектор ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и рост цен всех объектов рынка.

Влияние макроэкономических показателей на рынок движимого имущества

Продажи новых легковых автомобилей в 2025 году оказались ниже ожиданий экспертов: они снизились значительно больше прогнозов из-за высокой ставки ЦБ и утилизационного сбора. По данным агентства "Автостат", за одиннадцать месяцев 2025 года в России было продано около 1,19 млн новых легковых автомобилей – это на 18% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. При этом вторичный рынок, напротив, показал умеренный рост в пределах 2%.

Рынок строительной и промышленной техники в 2025 году демонстрирует устойчивый рост, отражая потребности в модернизации инфраструктуры и увеличении объемов строительства. В целом рынок спецтехники продолжает развиваться под влиянием экономической активности, технологического прогресса и усиления требований к эффективности строительных и промышленных процессов. Сохраняется тенденция к сочетанию универсальности машин и высокой технологической оснащенности, что определяет конкурентоспособность моделей и привлекает внимание покупателей.

В 2025 году российская металлообрабатывающая промышленность находится в точке трансформации. Санкционное давление, ограничение поставок западных технологий, рост себестоимости и глобальные логистические проблемы заставляют предприятия переосмысливать подход к технике и производству. И именно в этом контексте на первый план выходят ретрофит, цифровизация и локальные решения.

Рынок грузоподъемного оборудования в 2025 году демонстрирует значительные изменения и адаптацию к новым экономическим реалиям. Увеличение промышленного роста, внедрение инновационных технологий и усиление внимания к экологическим аспектам становятся главными направлениями развития отрасли.

В 2025 году рынок российского оборудования перешел от аврального импортозамещения к более спокойной и жесткой работе. Крупные компании и промышленные предприятия перестали закупать оборудование только из-за его российского происхождения. На первый план вышли понятная экономика проектов, надежность поставок и способность производителя обеспечивать сервис и поддержку оборудования на протяжении всего срока эксплуатации. Это привело к тому, что рынок начал очищаться: производители с сырыми или недоработанными изделиями теряли позиции, а устойчивые игроки укрепляли свое присутствие.

Влияние макроэкономических показателей на рынок металлолома

Снижение спроса на металл и сталелитейного производства привело к сокращению поставок лома – сырья для выпуска электростали – в 2025 году до 7,5 млн в год, хотя в предыдущие три года показатель превышал 10 млн тонн. Дополнительное давление оказывает растущее число неплатежей со стороны потребителей.

Цена на металлолом в России напрямую зависит от котировок меди, стали и алюминия на международных биржах, где наблюдается восстановление из-за роста промышленной активности, что сигнализирует о потенциальном подъеме на рынке вторсырья.

Внутри страны спрос на лом определяется металлургией: в 2025 году устойчив он в строительстве, энергетике и машиностроении, но переизбыток предложения и неоднозначные тенденции производства сдерживают цены, делая прогноз сложным – рост возможен при увеличении промышленного потребления.

Влияние макроэкономических показателей на фондовый рынок

2025 год собрал весь накопленный эффект новой реальности российской экономики, начиная с февраля 2022 года. Негативный след санкционной политики, перманентное состояние поиска новых рынков сбыта, торговых партнеров, построение логистических и финансовых схем вкупе со снижением спроса на внутреннем рынке по причине высокой ключевой ставки и отягощения налоговой нагрузки вылились в увеличение числа банкротств предприятий. В-первую очередь, пострадали сферы торговли, строительства и обрабатывающей промышленности. В то же время предпринимаемые меры поддержки со стороны правительства в части активной политики импортозамещения и поддержки внедрения цифровых и инновационных технологий находятся в стадии развития и должного эффекта еще не достигли.

Российские акции закрыли 2025 год в минусе, индекс Мосбиржи упал на 4%. Негативно влияли на рынок высокая ключевая ставка и высокая стоимость кредитования, крепкий рубль, снизившиеся цены на нефть, нестабильная геополитическая ситуация. В целом рост показывали не секторы экономики, а отдельные компании. Есть компании, которые показали сильный рост, прежде всего это производители драгметаллов, золотопромышленники. Среди провалов года эксперты назвали компании нефтегазового сектора, пострадали некоторые представители ретейла, IT-сектора.

Ситуация с дивидендами начинает выравниваться, но пока многие компании отказываются делиться прибылью. Наибольшие дивиденды у ВТБ, X5, впервые объявил выплаты "Озон", больше ожидаемого заплатил "Лукойл".

Эксперты прогнозируют оживление рынка российских акций, особенно во второй половине 2026 года.

По данным <https://afkrukon.ru/analitika/post-1770/>.

10.1.2 Социально-экономическое положение Красноярского края по итогам 2025 года.

Информация об итогах социально-экономического развития края подготовлена на основе данных Красноярскстата.

По итогам 2025 года в регионе сложились следующие тенденции развития.

В промышленной сфере края по итогам 2025 года отмечается снижение индекса производства – 97,9 % (Россия – 101,3 %), что обусловлено преимущественно деятельностью предприятий по добыче нефти и металлургическому производству. В текущих внешнеэкономических условиях снижение производственных показателей характерно не только для края, но и для регионов России со схожей структурой экономики.

В добывающем секторе отмечается сокращение объема добычи нефти (край – 98,0 %, Россия – 98,4 %) в условиях естественной выработки запасов Ванкорского месторождения и темпов реализации инвестиционных планов компаний по запуску новых инвестиционных проектов.

В обрабатывающих производствах сложившийся индекс производства 97,2 % (Россия – 103,6 %) обусловлен прежде всего результатами деятельности в металлургии, где по итогам года индекс производства составил 96,1 % (Россия – 97,9 %). Согласно данным публичной отчетности ПАО «ГМК «Норильский никель» в 2025 году на Заполярном филиале снизился выпуск никеля, меди и палладия, производство платины сохранилось на уровне 2024 года.

По данным компании выпуск основных металлов снижается на фоне роста доли вкрапленных руд и снижения богатых руд в перерабатываемом сырье. Данные условия также повлияли и на динамику производства в добыче металлических руд – 88,1 % к 2024 году.

Ситуация в лесопромышленном комплексе продолжает ухудшаться в связи с ограниченным спросом на внутреннем и внешнем рынках, ростом затрат на производство

продукции, снижением доступности кредитных ресурсов, транспортными ограничениями при поставках продукции на основной рынок сбыта – в Китай. В результате по итогам 2025 года индекс производства в отрасли составил 87,2 % (Россия – 96,5 %).

Производство пиломатериалов в 2025 году в крае сократилось на 14,8 % к предыдущему году и составило 3,4 млн кубометров. При этом на протяжении 2025 года наблюдалось увеличение выпуска топливных гранул (пеллет) из отходов деревообработки – в 1,6 раза до 168,0 тыс. тонн по итогам года.

В производстве прочей неметаллической минеральной продукции (строительных материалов) индекс производства составил 86,8 % (Россия – 91,7 %). На снижение показателя основное влияние оказало сокращение производства основной номенклатуры товаров с учетом сложившегося спроса строительного комплекса в крае и за его пределами, в том числе цемента – на 18,6 %, товарного бетона – на 8,5 %, строительных блоков – на 21,3 %, кирпича – на 3,8 %.

В производстве пищевой продукции индекс производства составил 99,9 % (Россия – 99,6 %).

В условиях сложившегося потребительского спроса увеличился объем производства мяса свинины на 5,8 %, мяса и субпродуктов домашней птицы – на 17,1 %, мясных полуфабрикатов – на 10,1 %, крупы – на 3,2 %, масла сливочного – на 11,8 %. В связи с сокращением производства мясного сырья сельскохозяйственными предприятиями снизилось производство мяса говядины на 16,6 %. Отмечено также уменьшение выпуска колбасных изделий – на 3,2 %, мясных консервов – на 14,3 %, молока – на 12,4 %.

В условиях реализации мер государственной поддержки импортозамещения, положительными темпами характеризуются результаты отдельных отраслей машиностроения.

Индекс производства машин и оборудования по итогам 2025 года составил 107,4 % (Россия – 93,1 %). Отмечен рост производства промышленных устройств и комплектующих.

Увеличен объем выпуска в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (100,5 %), в ремонте и монтаже машин и оборудования (111,9 %).

В условиях продолжающегося снижения спроса в потребляющих отраслях и среди населения отдельные организации в сфере машиностроения в 2025 году сократили выпуск холодильников и морозильников бытовых, шкафов и витрин холодильных, светильников и осветительных устройств.

Также наблюдалось снижение индекса в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (96,5 % к предыдущему году), обусловленное уменьшением производства дисков колес.

В энергетике индекс производства составил 102,1 % (Россия – 98,4 %). По итогам года выработка электроэнергии увеличилась на 3,3 % к уровню 2024 года (выработано 82,1 млрд кВт·ч). При этом на тепловых электростанциях выработка увеличилась на 9,0 %, на гидроэлектростанциях – снизилась на 1,4 %. Производство тепловой энергии (пара и горячей воды) сократилось на 2,2 % (произведено 41,7 млн Гкал) на фоне сложившихся в 2025 году погодных факторов.

В сельском хозяйстве края в 2025 году увеличился объем производства – индекс составил 106,9 % к предыдущему году (Россия – 104,9 %). Отчасти это связано с восстановительным ростом в растениеводстве после неблагоприятных погодных условий 2024 года. Так, по итогам 2025 года индекс производства продукции растениеводства сложился на уровне 113,2 % к предыдущему году (Россия – 109,2 %).

Высокими темпами характеризовалась уборочная кампания – зерновых и зернобобовых культур - произведено (2,4 млн тонн) на 23,8 % больше, чем в предыдущем году, при этом урожайность сложилась на уровне 30,6 центнера с гектара, что на треть

больше, чем в 2024 году (22,9 центнера с гектара). Сборы рапса увеличились на 28,5 % (511 тыс. тонн).

Животноводство в регионе по итогам 2025 года характеризуется более сдержанными темпами роста – индекс производства продукции составил 101,1 % к 2024 году (Россия – 100,1 %). В мясном производстве наблюдался умеренный рост на 0,8 % к предыдущему году, в том числе в производстве птицы – на 16,5 %, свиней – на 1,3 %, при одновременном снижении производства крупного рогатого скота на 11,4 %. Производство молока и яиц возросло на 1,0 % и 2,3 % соответственно, рост в основном обеспечили сельскохозяйственные организации.

В 2025 году в крае сохранился высокий уровень инвестиционной активности – по итогам года объем инвестиций в основной капитал составил 1 413,1 млрд рублей, или 117,4 % к предыдущему году (Россия – 97,7 %).

Ключевое влияние на темп роста капиталовложений в крае в 2025 году оказывал сектор добычи полезных ископаемых, в большей степени – добыча нефти и газа. В структуре инвестиций доля нефтегазовых капиталовложений превышает 50 %.

За 2025 год рост объема инвестиций, направленных в добычу нефти и газа, составил 152,9 % к 2024 году. Положительная динамика обусловлена реализацией проекта «Восток Ойл» на территории северных округов края (Таймырский, Туруханский).

В условиях продолжения реализации инвестиционных проектов существенный рост объема капитальных вложений отмечается также в добыче металлических руд (на 40,4 %). Традиционно сохраняется высокий объем инвестиций в металлургии, энергетике, на транспорте.

По итогам 2025 года темп роста строительных работ в сопоставимых ценах сложился на уровне 100,2 % к предыдущему году (Россия – 102,5 %). В жилищном строительстве наблюдается снижение объемов ввода жилья – 94,6 % к 2024 году, построено 1 408,7 тыс. м² (Россия – 100,4 %), что, главным образом, обусловлено результатами деятельности организаций-застройщиков, которые снизили объем введенного жилья на 22,2 %, построено 643,7 тыс. м².

Основной причиной снижения объемов жилищного строительства является падение спроса населения на рынке жилья, обусловленное высокими ипотечными ставками, ограниченным объемом адресных программ поддержки (семейная, ИТ-ипотека), а также высокими ценами на недвижимость.

В 2025 году в крае выдано 18 610 ипотечных кредитов на сумму 76,4 млрд рублей. По сравнению с предыдущим годом количество таких кредитов снизилось на 28,8 %, их суммарный объем – на 17,0 %.

В этих условиях индивидуальные застройщики в 2025 году зарегистрировали в органах кадастрового учета жилые дома, общая площадь которых превысила уровень предыдущего года на 15,6 %. Около половины индивидуального жилищного строительства (43,3 %) осуществлено на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, объем такого строительства превысил уровень предыдущего года на 34,0 %.

Переход экономики к фазе замедления в условиях охлаждения потребительского спроса и замедления темпов роста доходов населения отразился и на ключевых показателях, характеризующих состояние потребительского рынка края – они сохранили положительную динамику, однако темпы их прироста снизились.

За 2025 год оборот розничной торговли увеличился в сопоставимых ценах на 1,6 % (Россия – на 2,6 %), при этом основной рост обеспечен реализацией продовольственных товаров – на 3,2 % к предыдущему году (Россия – на 2,2 %). Объем розничной торговли непродовольственными товарами увеличился за год на 0,2 % (Россия – на 3,1 %).

Объем платных услуг населению в 2025 году вырос на 1,7 % (Россия – на 2,7 %) в

основном за счет роста бытовых (на 1,9 %), телекоммуникационных (на 2,1 %) и жилищно-коммунальных услуг (на 0,8 %).

На фоне развития предприятий быстрого питания оборот общественного питания в 2025 году увеличился на 10,6 % (Россия – на 8,7 %).

Инфляция на потребительском рынке края (сводный индекс потребительских цен) за декабрь 2025 года сложилась на уровне 106,2 % по отношению к декабрю 2024 года, что на 3,4 п.п. ниже уровня аналогичного показателя 2024 года (109,6 %), и на 0,6 п.п. выше инфляции в России (105,6 %). В большей степени за год увеличились цены на продовольственные товары – на 7,5 % и тарифы на услуги – на 7,9 %; непродовольственные товары подорожали на 3,5 %.

На рынке труда сохраняется дефицит кадров, о чем свидетельствует фиксируемая высокая занятость населения и рекордно низкая безработица – 1,9 % по методологии Международной организации труда в среднем за 2025 год и 0,7 % официально зарегистрированных безработных от численности рабочей силы на конец 2025 года (Россия – 0,4 %).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций края в 2025 году составила 105 571,2 рубля и по сравнению с 2024 годом увеличилась в номинальном выражении на 12,1 %, реально – на 2,5 % (Россия – 100 360 рублей, номинально увеличилась на 13,5 %, реально – на 4,4 %).

Динамика заработной платы обеспечена повышением минимального размера оплаты труда с 1 января на 16,6 %, оплаты труда работников организаций бюджетной сферы (предоставление с 1 января 2025 года ежемесячной выплаты работникам в размере 6,2 тыс. рублей с начислением на неё районного коэффициента и процентной надбавки за стаж работы в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, а также в местностях с особыми климатическими условиями) и реального сектора экономики.

По данным <http://econ.krskstate.ru>.

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

Так как оценке подлежат права аренды земельных участков крупной площади, категории – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенных в Саянском районе Красноярского края, рассматривается сегмент рынка земельных участков – рынок прав аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Оценщиком проанализированы предложения о продаже прав собственности или прав аренды свободных от застройки земельных участков, предназначенных под сельскохозяйственное производство. При этом в качестве объектов-аналогов принимаются земельные участки крупной площади, расположенные по одному направлению с объектами оценки, сопоставимо удаленные от краевого центра.

Таблица 10.1 Предложения о продаже прав собственности или прав аренды свободных от улучшений земельных участков крупной площади под сельскохозяйственное производство в Красноярском крае.

№ п/п	Местоположение участка	Площадь, м ²	Цена продажи, руб.	Источник информации	Примечание
1	Красноярский край Партизанский район	4942000	7500000,00	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_ag/inskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_492_g	Собственник. ТОРГ. Подъездные имеются. Красноярский край, Партизанский район, примерно в 4,4 км по направлению на северо-запад.

				a_snt_dnp_19171978?context=H4sIAAAAAA AAA wE AMD YT oyOntzOjEzOjJs2Nh bFByaW9yaXR5JitiO jA7czoxOjI4JitzOjE2 OiJ3UnVLVXI5SUth Q1lpNnhRIjt9J6_yaz8AAAA	запад от ориентира. Назначение участка: из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 24:30:0000000:175.
2	Красноярский край Канский район	300000	3000000,00	https://www.avito.ru/kansk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_2038900531?context=H4sIAAAAAA AAA wE AMD YT oyOntzOjEzOjJs2Nh bFByaW9yaXR5JitiO jA7czoxOjI4JitzOjE2 OiJ3UnVLVXI5SUth Q1lpNnhRIjt9J6_yaz8AAAA	Продам или сдам в аренду земельный участок под городом Канском, вдоль федеральной трассы
3	Красноярский край, Партизанский р-н, Богуславский сельсовет	212571	150000,00	https://www.avito.ru/sayanskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_2126_ga_snt_dnp_4233975698?context=H4sIAAAAAA AAA wE AMD YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4JitzOjE2OjImTkJEW DNwSHhMQWVRZ HlqJit9YEcnTj8AAA A	Продам землю с/х назначения по адресу: Россия, Красноярский край, Партизанский район, примерно 1 км западнее от д.Богуславка, часть контура 2 К участку есть подъезд с деревни Кадастровый номер 24:30:3500008:1049 Площадь 21,2 Га. Документы, подтверждающие право собственности в фотографиях. Категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения Вид разрешенного использования - для сельскохозяйственного производства Форма собственности - Частная
4	Красноярский край, Саянский р-н, с. Агинское	800000	1500000,00	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_aginskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_snt_dnp_1873347988?context=H4sIAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4JitzOjE2OjIjRwIj2ak5XeGpjNXR3c3YyJit9aQWRtT8AAAA	собственность
5	Красноярский край, Канский муниципальный округ, с. Филимоново, СО Фиалка	355502	600000,00	https://www.avito.ru/filimonovo/zemelnye_uchastki/uchastok_35_ga_snt_dnp_7882396906?context=H4sIAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4JitzOjE2OjIjRwIj2ak5XeGpjNXR3c3YyJit9aQWRtT8AAAA	продам землю с/х назначения, можно под покос.
6	Красноярский край, Ирбейско-Саянский муниципальный	4797700	16703100,00	https://www.avito.ru/sayanskiy/zemelnye_uchastki/auktion_ucha	Продается имущество сельскохозяйственного предприятия расположенного в Красноярском

	округ, с. Межово			stok 47977 ga snt d np 7913310375?context=H4sIAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiZld5N2VIMEZBazFodVJMj9GFFmWz8AAAA	крае В состав лота входят земельные участки для сельскохозяйственного производства и пашни общей площадью 479,77 Га.
7	Красноярский край, Канский р-н, с. Анцирь	144231	450000,00	https://www.avito.ru/kansk/zemelnye_uchastki/uchastok_14_ga_snt_dnp_1087661607?context=H4sIAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwWk1wRFk4RWJLMjA1U202Ij98FE3ZT8AAAA	Продам 14га земли сельхоз назначения , разрешённое использование -для с/х производства , точная площадь 144231 кв метров , адрес :канский район , земельный массив ЗАО Анцирское, контур пашни 23, контур пастбища 13, в 2,5 км по направлению на северо-восток от д.Белоярск , кадастровый номер 24:18:0800006:153
8	Красноярский край, Саянский район, Вознесенка село	240000	720000,00	https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/suburban/249045557/?context=4.bjgAH2f8SO4.AwCB50CI49jyDugiMLjdB4fcI4nQtaxL3oUlk-IG13ShJZzcCuBJPQkrUr_2Lv7iq7sOgIhBRT2Q&mlSearchSessionGuid=3e94134e12635683716aa47c160e07b5	Продам землю сельскохозяйственного назначения, 24 гектара. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Участок находится в 2,39 км. от с.Вознесенка (Саянский район) по направлению на юго-восток. Документы оформлены. Торг.
9	Красноярский край, Держинско-Тасеевский муниципальный округ, с. Тасеево	2149587	1000000,00	https://www.avito.ru/taseevo/zemelnye_uchastki/uchastok_21495_ga_snt_dnp_7919492493?context=H4sIAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJrWlJ2ak5XeGpjNXR3c3YyIj9aQWRt8AAAA	Уступлю права и обязанности арендатора по договору аренды земельного участка 214 Га. Срок аренды с 2016 до 2059. Земля сельхозназначение. Для сельскохозяйственного производства. (Пашня). Фактически лес, тайга, природа, красота. Для отдыха, КФХ, и т.д. Кадастровый номер 24:36:0505001:65, Площадь 214 Га или 2149587 кв.м

Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость крупных сельскохозяйственных земельных участков, свободных от застройки:

- вид прав на них;
- местоположение участков;
- площадь участков;
- форма, рельеф участков;
- обрабатываемость участков;
- наличие на участках каких-либо улучшений, инженерных коммуникаций.

Скидка от цены предложения недвижимости может представляться продавцом в следствии различных как субъективных, так и объективных причин. При этом участники рынка всегда закладывают к цене предложения разумную мотивирующую надбавку, которую готовы уступить покупателю в ходе переговоров и в процессе торга, чаще всего ориентируясь на усредненный размер уторговывания, соответствующий текущему состоянию рынка. Торг является инструментом маркетинга и используется для перевода цен предложения (Listing

Price) в уровень цен наиболее близких к ценам рыночных сделок (Market Prices).

В ходе рыночных переговоров продавца и покупателя объекта происходит, в т.ч., процесс перехода от цены предложения (оферты согласно п. 1 ст. 435 ГК РФ) к цене сделки (цена согласно ст. 424 ГК РФ), который именуется торгом или уторговыванием.

Для расчета корректировки на торг принято решение использовать Сборник корректировок «Земельные участки. 2025», составленный Комитетом по аналитике Ассоциации «Негосударственная некоммерческая организация – общероссийское отраслевое объединение работодателей «Российская гильдия риэлторов» (далее – РГР).

Таблица 9. Торг для земельных участков различных сегментов при продаже или аренде

Вид объекта	Продажа		Аренда	
	Доля сделок с возможностью торга, %	Типичное (средне-рыночное) (мин-макс), %	Доля сделок с возможностью торга*, %	Типичное (средне-рыночное) (мин-макс), %
Сельскохозяйственная	100	19,00 (8,00-33,00)	100	16,50 (8,00-30,00)

Согласно п.8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ, продолжительность договоров аренды зависит от использования земельных участков. Выявлены следующие интервалы физической шкалы данного фактора:

До 3 лет (краткосрочная аренда) — в случае предоставления земельного участка юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства; в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства для завершения строительства этого объекта, в случае предоставления земельного участка гражданину для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества.

От 3 до 10 лет — в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений.

От 10 до 20 лет — в случае предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства.

От 20 до 49 лет — для размещения линейных объектов; в случае предоставления земельного участка в аренду собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке или помещений в них.

Ограниченный рынок предложений о продаже прав аренды сельскохозяйственных земельных участков в Красноярском крае не дает возможности Оценщику рассчитать данную корректировку методом рыночных сравнений. Поэтому для расчета корректировки на вид права используются данные Ассоциации развития рынка недвижимости России на сайте www.statrielt.ru, на 01 января 2026 года:

Право аренды / право собственности земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)
- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,71	0,89	0,81
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,90	0,96	0,93
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,72	0,98	0,86
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,62	0,84	0,73
5	Для других целей	0,64	0,90	0,77
	Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	· сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	· сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,70	0,88	0,80
8	· сроком аренды до 10 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,56	0,73	0,65
9	· сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,19	0,31	0,25

Корректировку на местоположение участков принято решение не применять, так как все потенциальные аналоги из таблицы выше сопоставимы территориальной ценностью объекту оценки.

Корректировка на уровень плодородия не рассматривается, данный фактор для районов расположения оцениваемых земельных участков и участков-аналогов сопоставим.

Корректировку на площадь для участков сельскохозяйственного назначения в Красноярском крае определить достаточно сложно, по причине малого количества предложений на продажу таких участков на дату оценки.

Для расчета корректировки принято решение использовать Сборник корректировок «Земельные участки. 2024», составленный Комитетом по аналитике Ассоциации «Негосударственная некоммерческая организация – общероссийское отраслевое объединение работодателей «Российская гильдия риэлторов» (далее – РГР).

Таблица 57. Шкала физических интервалов и индексов ценности участков по параметру «Фактор масштаба» для сегмента «Сельскохозяйственная»

До 1 Га	1 -10 Га	10 – 100 Га	100 – 500 Га	500 – 1 000 Га	1 000 – 1 500 Га	Свыше 1 500 Га
1,05	1,00	0,92	0,88	0,95	0,90	0,70

Наличие инженерных коммуникаций.

На ценность земельных участков влияет наличие или возможность подключения центральных инженерных коммуникаций от внешних сетей ресурсоснабжающих организаций, тарифы которых установлены РЭК. В данном случае, оцениваемые земельные участки свободны от улучшений, в том числе и инженерных коммуникаций, поэтому корректировка по данному фактору не применяется.

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

Так как оценке подлежат права аренды земельных участков крупной площади, категории – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенных в Саянском районе Красноярского края, рассматривается сегмент рынка земельных участков – рынок прав аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость крупных сельскохозяйственных земельных участков, свободных от застройки:

- вид прав на них;
- местоположение участков;
- площадь участков;
- форма, рельеф участков;
- обрабатываемость участков;
- наличие на участках каких-либо улучшений, инженерных коммуникаций.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

На дату оценки земельные участки, права аренды которых оцениваются, относятся к категории – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства. В соответствии с заданием на оценку, согласованным с Заказчиком, оценивается рыночная стоимость прав аренды земельных участков на текущую дату, исходя из их текущих категории и законодательно разрешенного использования.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

12.1 Выбор используемых подходов и методов к оценке рыночной стоимости прав аренды на земельные участки.

Имущественное право владения и пользования землей как частичное право на землю (право землепользования), выраженное в виде права аренды земельного участка (далее также – ЗУ), сопровождается, как правило, «субправом» (подправом) на заключение договора аренды.

Право на заключение договора аренды ЗУ может быть реализовано одним из следующих способов:

- 1) посредством первичного заключения договора на торгах или без проведения таковых;
- 2) посредством субаренды (поднайма);
- 3) посредством перенайма (уступки прав и обязанностей по договору аренды третьему лицу);
- 4) посредством передачи арендованного имущества в безвозмездное пользование, в залог и т. д.

Владелец права перенайма – арендатор. Содержанием права перенайма (с точки зрения теории субъективного права, то есть права, основанного на заключенном договоре) является право арендатора передать все свои права и обязанности по договору, а говоря теоретически, является правомочием на самостоятельное действие – действие по передаче арендных прав и обязанностей. Таким образом, с позиции классического выделения правомочий собственника или владельца право перенайма близко по содержанию к «распоряжению», так как закон предоставляет действующему арендатору определить судьбу арендуемого им имущества путем передачи своих прав и обязанностей по договору аренды новому лицу.

Как правило, право на заключение договора аренды приобретается на аукционах, соответственно, имеют место затраты на организацию торгов, которые являются базой для формирования минимальной стоимости права перенайма. Окончательная цена права на заключение договора аренды ЗУ формируется как разница между арендными платежами, предложенными победителем аукциона, и стартовыми арендными ставками. Стоимость выражается в виде текущей стоимости периодических платежей, соответствующих этой разнице, дисконтированных за период действия договора аренды. На соответствие этой стоимости понятию «рыночной» влияют два фактора:

- 1) стартовая цена аукциона – насколько она соответствует рыночной арендной плате за землепользование;
- 2) психология проведения торгов – насколько аукционист смог создать атмосферу азарта и соперничества.

Для прямой продажи права на заключение договора аренды ЗУ, как правило, также проводятся аукционы. В этом случае арендная плата за пользование землей остается фиксированной, а право на заключение договора аренды является предметом торга (самостоятельным лотом аукциона), и на его ценообразование оказывает влияние только психология проведения торгов.

Косвенные методы оценки права перенайма ЗУ или права на заключение договора аренды ЗУ основаны на определении стоимости земельных участков, поэтому ценообразующие факторы рыночной стоимости земли будут перенесены на стоимость права аренды, включая исследуемые нами права:

- масштаб сделки;

- удаленность от рынков труда и сбыта сельскохозяйственной продукции;
- транспортная доступность (состояние дорог).

Именно эти параметры указываются практически во всех офертах на продажу земель сельскохозяйственного назначения, и они определяют степень привлекательности ЗУ, а следовательно, оказывают прямое влияние на стоимость имущественного права аренды, планируемого к передаче (продаже), например, путем перенайма.

Другие факторы в офертах приводятся крайне редко, так как предполагается следующее:

- что договор аренды заключается на срок не менее одного цикла севооборота (4–5 лет);
- что рельеф ЗУ, выделенных для возделывания сельскохозяйственных культур, позволяет обрабатывать их типовыми технологическими способами;
- что урожайность регулируется соответствующими технологиями обработки земель и т. д.

Особо следует отметить важнейший ценообразующий фактор – естественное плодородие земельного участка, исчисляемое по агроэкологическому потенциалу. Именно этот параметр используется в качестве основного при расчете кадастровой стоимости земли. Однако последняя бонитировка почв по большинству регионов России производилась более четверти века назад, соответственно, расчет плодородия и нормативной урожайности с целью уточнения ценности земельного участка будет весьма условным.

В офертах на продажу ЗУ, как правило, не указываются характеристики плодородия земель. Существенная зависимость стоимости ЗУ от зонирования по плодородию также не установлена. Таким образом, следует полагать, что ценообразующий фактор плодородия земли заметно не меняется на большей части территории района. Корректировка стоимости ЗУ по фактору «плодородие» может производиться пропорционально баллам бонитета аналогов и объекта оценки. При этом необходимо принять следующее допущение: изменение плодородия земель в течение периода с момента последней бонитировки почв до даты оценки происходило в относительном выражении одинаково по всему региону (области). Это допущение основывается на свойствах земель (составе почв), которые остаются неизменными в течение длительного времени и определяют их естественное плодородие. Соответственно, можно предположить, что баллы бонитета, хотя и меняют свои значения вследствие изменений климата и технологии земледелия, их межрайонные пропорции остаются прежними.

Объект оценки

Рассматривая имущественное право на заключение договора аренды ЗУ в качестве объекта оценки, мы рассматриваем понятия «право на заключение договора аренды», «право перенайма», «право (пере)уступки», «право субаренды» и т. д. как разные виды «действие – правомочие» одного и того же «права входа» (см. выше). Под арендной платой понимается часть дохода арендатора-землепользователя, которую он отдает в виде периодической платы собственнику земли независимо от ее качества (абсолютная (чистая) рента).

Классическая концепция оценки права перенайма (метод разности арендных ставок)

Стоимость права аренды объекта недвижимости в классическом понимании этого термина возникает, когда рыночная ставка аренды объекта выше контрактной арендной платы, зафиксированной в контракте (договоре аренды) между арендодателем и арендатором. Право арендовать объект недвижимости по ставке меньшей, чем рыночная, предоставляет арендатору возможность, если это не запрещено договором, либо сдавать объект в субаренду, либо продать это право (право перенайма) на свободном рынке.

Рыночную стоимость такого права можно определить как текущую стоимость

разницы рыночных и контрактных арендных платежей на уровне чистых операционных доходов (доходов, очищенных от издержек по выполнению соответствующих обязательств):

$$C_{int} = \sum_{q=1}^k \frac{\Delta I_q}{(1+Y)^q}, \text{ где } \Delta I_q \text{ – чистый операционный доход арендатора, образующийся из}$$

за разности рыночных и контрактных арендных ставок за q -й период; k – полный оставшийся срок аренды; Y – норма отдачи на инвестиции, связанные с приобретением права аренды (см. [1, 5]).

Прямые методы оценки

Условившись, что право на заключение договора аренды является самостоятельным активом, можно использовать данные о продажах, совершенных с участием этого права. В имеющихся источниках информации обнаружены данные о передаче в аренду сельскохозяйственных земельных участков в Канском, Курагинском, Ирбейском районах Красноярского края, по направлению расположения оцениваемых участков, сопоставимых территориальной ценностью объектам оценки. Данные аукционов о передаче в аренду сельскохозяйственных земельных участков в расчет не принимаются, так как данные участки – необрабатываемые, с высокой степенью «заброшенности», кроме того, срок аренды установлен в более длительные периоды, чем анализируемый срок аренды земельных участков.

Концепция дополнительной прибыли

Как уже отмечалось, плодородных земель хорошего качества недостаточно для удовлетворения общественных потребностей в сельскохозяйственной продукции, и общественная цена на нее складывается по условиям ее производства на худших землях. В связи с этим, предприниматели при условии получения обычной (средней) прибыли имеют возможность брать в аренду и самые худшие земельные участки. Это обстоятельство способствует появлению разницы между общественной ценой, отражающей повышенные производственные затраты на худших землях, и индивидуальной ценой единицы продукции, складывающейся на более лучших по качеству землях. Такая трансформация рыночных отношений позволяет арендаторам лучших земель иметь запас прибыли, частью которого можно расплатиться за право перенайма.

Непреложным исходным условием в этом случае должна быть гарантия получения землепользователем (арендатором) дохода, соответствующего среднеотраслевым показателям (в первую очередь, по рентабельности продаж и рентабельности активов).

Алгоритм оценки права на заключение договора аренды ЗУ может быть представлен следующим образом:

- 1) определяется прибыль от оптимального (наиболее эффективного) землепользования арендуемого ЗУ;
- 2) определяется прибыль, «избыточная» по сравнению со среднеотраслевыми показателями (индикаторами);
- 3) избыточная прибыль делится между землевладельцем и землепользователем (арендатором) пропорционально вкладу каждого из них: со стороны землевладельца – земля, со стороны арендатора – основные средства, необходимые для производства сельскохозяйственной продукции.

Доля избыточной прибыли землевладельца, дисконтированная за оставшийся срок аренды, и будет служить мерой права перенайма.

Данный подход к оценке неприменим в российских реалиях, так как корректность определения прибыли от оптимального, наиболее эффективного использования земельного участка, в том числе и избыточность прибыли, обычно вызывает сомнения.

Метод калькуляции затрат на организацию аукциона (затратный подход)

Взяв за основу последние данные об организационных затратах при проведении торгов (ЗОТ) по продаже прав на заключение договоров аренды земельных участков, опубликованные территориальным управлением Росимущества, равные 50 тысячам рублей за один земельный участок, нетрудно оценить издержки, которые понес бы инвестор, приобретая аналогичное право применительно к объекту оценки.

Данный метод является условным и неприменимым, так как не учитывает основные ценообразующие факторы земельных участков, в том числе и уровень плодородия почв, обрабатываемость и т.д.

Метод прямых сравнений (сравнительный подход)

Эксперт располагает информацией о ряде предложений о аналогичных (сопоставимых) объектах. Наличие такой информации дает возможность эксперту применить сравнительный подход для оценки рыночной арендной ставки за пользование земельными участками сельскохозяйственного назначения и использования.

При реализации сравнительного подхода к оценке арендной платы за земельные участки рассматриваются сделки (и предложения к ним) по аренде на вторичном рынке.

В качестве аналогов для оценки арендной платы методами сравнительного подхода используются объекты недвижимости, относящиеся к одному сегменту рынка и подчиняющиеся единообразному ценообразованию. При этом дополнительными критериями отбора аналогов служит соответствие объектов сравнения существенным условиям договора (проекта договора) аренды.

Сравнительный подход к оценке величины арендной платы земельного участка включает следующие этапы:

Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

1. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

2. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

3. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.

4. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Так как оценке подлежат права аренды земельных участков крупной площади, категории – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенных в Саянском районе Красноярского края, рассматривается сегмент рынка земельных участков – рынок прав аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Оценщиком проанализированы предложения о продаже прав собственности или прав аренды свободных от застройки земельных участков, предназначенных под сельскохозяйственное производство. При этом в качестве объектов-аналогов принимаются земельные участки крупной площади, расположенные по одному направлению с объектами оценки, сопоставимо удаленные от краевого центра.

Предложения о продаже прав собственности или прав аренды свободных от улучшений земельных участков крупной площади под сельскохозяйственное производство в Красноярском крае приведены в таблице 10.1 в рамках анализа рынка объектов оценки. Из данных объектов в качестве аналогов Оценщик принял решение выбрать объекты № 1,3,4,9,

наиболее сопоставимые местоположением, площадью объектам оценки, по которым имеется вся необходимая для оценки информация.

Таблица 12.1 Объекты-аналоги объектам оценки.

№ п/п	Местоположение участка	Площадь, м2	Цена продажи, руб.	Цена продажи, руб./м2	Источник информации	Примечание
1	Красноярский край Партизанский район	4942000	7500000,00	1,52	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_aginsk_oe/zemelnye_uchastki/uchastok_492_ga_snt_dnp_19171978?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ3UnVLVXI5SUthQ1lpNnhRljt9J6_yaz8AAAA	Собственник. ТОРГ. Подъездные имеются. Красноярский край, Партизанский район, примерно в 4,4 км по направлению на северо-запад, запад от ориентира. Назначение участка: из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 24:30:0000000:175.
3	Красноярский край, Партизанский р-н, Богуславский сельсовет	212571	150000,00	0,71	https://www.avito.ru/sayanskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_2126_ga_snt_dnp_4233975698?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJmTkJEWDNwSHhMQWVRZHlqIjt9YEcnTj8AAAA	Продам землю с/х назначения по адресу: Россия, Красноярский край, Партизанский район, примерно 1 км западнее от д.Богуславка, часть контура 2 К участку есть подъезд с деревни Кадастровый номер 24:30:3500008:1049 Площадь 21,2 Га. Документы, подтверждающие право собственности в фотографиях. Категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения Вид разрешенного использования - для сельскохозяйственного производства Форма собственности - Частная
4	Красноярский край, Саянский р-н, с. Агинское	800000	1500000,00	1,88	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_aginsk_oe/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_snt_dnp_1873347988?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJrWlJ2ak5XeGpjNXR3c3YyIj9aQWRtT8AAAA	собственность
9	Красноярский край, Дзержинско-Тасеевский муниципальный округ, с. Тасеево	2149587	1000000,00	0,47	https://www.avito.ru/taseevo/zemelnye_uchastki/uchastok_21495_ga_snt_dnp_7919492493?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czox	Уступлю права и обязанности арендатора по договору аренды земельного участка 214 Га. Срок аренды с 2016 до 2059. Земля сельхозназначение. Для сельскохозяйственного производства. (Пашня).

					OjJ4IjtzOjE2OjJrWlJ2a k5XeGpiNXR3c3YyIjt 9aQWRrT8AAAA	Фактически лес, тайга, природа, красота. Для отдыха, КФХ, и т.д. Кадастровый номер 24:36:0505001:65, Площадь 214 Га или 2149587 кв.м
--	--	--	--	--	---	--

Поправка на торг.

Скидка от цены предложения недвижимости может представляться продавцом в следствии различных как субъективных, так и объективных причин. При этом участники рынка всегда закладывают к цене предложения разумную мотивирующую надбавку, которую готовы уступить покупателю в ходе переговоров и в процессе торга, чаще всего ориентируясь на усредненный размер уторговывания, соответствующий текущему состоянию рынка. Торг является инструментом маркетинга и используется для перевода цен предложения (Listing Price) в уровень цен наиболее близких к ценам рыночных сделок (Market Prices).

В ходе рыночных переговоров продавца и покупателя объекта происходит, в т.ч., процесс перехода от цены предложения (оферты согласно п. 1 ст. 435 ГК РФ) к цене сделки (цена согласно ст. 424 ГК РФ), который именуется торгом или уторговыванием.

Для расчета корректировки на торг принято решение использовать Сборник корректировок «Земельные участки. 2025», составленный Комитетом по аналитике Ассоциации «Негосударственная некоммерческая организация – общероссийское отраслевое объединение работодателей «Российская гильдия риэлторов» (далее – РГР).

Таблица 9. Торг для земельных участков различных сегментов при продаже или аренде

Вид объекта	Продажа		Аренда	
	Доля сделок с возможностью торга, %	Типичное (средне-рыночное) (мин-макс), %	Доля сделок с возможностью торга*, %	Типичное (средне-рыночное) (мин-макс), %
Сельскохозяйственная	100	19,00 (8,00-33,00)	100	16,50 (8,00-30,00)

Корректировка на торг принимается в размере среднего значения для земель сельскохозяйственного назначения - округленно – 0,81. Для объектов-аналогов, продавцы которых не рассматривают скидки на торг, корректировка на торг не применяется.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Данная корректировка учитывает разницу в стоимости земельных участков в зависимости от вида их оформленного права (собственность/аренда).

Согласно п.8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ, продолжительность договоров аренды зависит от использования земельных участков. Выявлены следующие интервалы физической шкалы данного фактора:

До 3 лет (краткосрочная аренда) — в случае предоставления земельного участка юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства; в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства для завершения строительства этого объекта, в случае предоставления земельного участка гражданину для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества.

От 3 до 10 лет — в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений.

От 10 до 20 лет — в случае предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства.

От 20 до 49 лет — для размещения линейных объектов; в случае предоставления земельного участка в аренду собственнику здания, сооружения, расположенных на таком

земельном участке или помещений в них.

Ограниченный рынок предложений о продаже прав аренды сельскохозяйственных земельных участков в Красноярском крае не дает возможности Оценщику рассчитать данную корректировку методом рыночных сравнений. Поэтому для расчета корректировки на вид права используются данные Ассоциации развития рынка недвижимости России на сайте www.statrielt.ru, на 01 января 2026 года:

Право аренды / право собственности земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)
 - Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.
 К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,71	0,89	0,81
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,90	0,96	0,93
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,72	0,98	0,86
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,62	0,84	0,73
5	Для других целей	0,64	0,90	0,77
	Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	· сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	· сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,70	0,88	0,80
8	· сроком аренды до 10 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,56	0,73	0,65
9	· сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,19	0,31	0,25

Для всех объектов-аналогов, оформленных в собственность, корректировка на вид права составляет 0,73. Для объекта-аналога, на который оформлено право аренды, корректировка не применяется.

Земельный участок с кадастровым № 24:33:3700005:306 имеет ограничение на площади 13686 кв.м. - Объект землеустройства Воздушная линия электропередачи 110 кВ С-903/904 Саянская-Агинская с отпайкой на ПС «Унер», по адресу: Россия, Красноярский край, Саянский р-н, Рыбинский р-н, отнесен к зонам с особыми условиями использования

территории - охранным зонам объектов электросетевого хозяйства. Режим использования установлен пунктами 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14,15 Правилами охраны электрических сетей, размещенных на земельных участках. Утверждены постановлением Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009г.; Реестровый номер границы: 24.00.2.90. Так как указанное ограничение не влияет значимым образом на возможность использования земельного участка по законодательно разрешенному назначению, корректировку по данному фактору принято решение не применять.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Все объекты-аналоги передаются в аренду на рыночных условиях, поэтому корректировка на условия финансирования не применяется.

Условия аренды. Объекты оценки и объекты-аналоги имеют одинаковые условия совершения сделки аренды – рыночные, поэтому корректировка по данному фактору отсутствует.

Условия рынка.

Предложения о продаже земельных участков опубликованы в пределах допустимого временного диапазона до даты оценки, поэтому корректировка по данному фактору не применяется.

Поправка на вид использования и (или) зонирование. Данная корректировка учитывает отличие цен, сложившихся на объекты в зависимости от разрешенного использования. Категория, вид разрешенного использования объектов оценки и объектов-аналогов – для сельскохозяйственного использования, производства, поэтому корректировка по данному фактору не применяется.

Местоположение. Применяется корректировка на отличие стоимостей цен, сложившихся на аналогичные объекты в месте расположения объекта оценки и местах расположения объектов-аналогов.

Корректировка на местоположение не определяется, данный фактор для районов расположения оцениваемых земельных участков и участков-аналогов сопоставим.

Корректировка на уровень плодородия не рассматривается, данный фактор для районов расположения оцениваемых земельных участков и участков-аналогов сопоставим.

Корректировку на площадь Корректировку на площадь для сельскохозяйственных участков по Красноярскому краю определить достаточно сложно, по причине разрозненности, неупорядоченности цен предложений на такие участки по Красноярскому краю.

Коэффициент торможения, учитывающий степень влияния площади объекта недвижимости на его удельную цену, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по фактору площади (масштаба).

Коэффициентная корректировка по фактору площади (масштаба) рассчитывается по формуле:

$$K = (ПО / ПА)^{КТ} ,$$

где ПО – площадь объекта оценки, ПА – площадь объекта-аналога, КТ – коэффициент торможения, учитывающий степень влияния площади объекта недвижимости на его удельную цену.

Коэффициентная корректировка применяется для определения скорректированной по ценообразующему фактору цены объекта-аналога.

Скорректированная цена объекта-аналога определяется по формуле:

$$ЦС = ЦК \cdot K ,$$

где ЦК – корректируемая цена объекта-аналога, К – коэффициентная корректировка цены объекта-аналога.

По данным информационно-справочных материалов для оценщиков, приведенных на

сайте www.appra.ru, коэффициент торможения при оценке земельных участков составляет:

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор площади (масштаба) сельскохозяйственного земельного участка

Опубликовано: 28.12.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор площади (масштаба) сельскохозяйственного земельного участка, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Наименование объекта	Значение
Продажа	
Сельскохозяйственный земельный участок	-0,20

Для объекта-аналога № 3 корректировка не применяется, так как при продаже данный участок может быть разбит на участки меньшей площади и реализован несколькими покупателям по одной цене за 1 га.

Корректировка на экономические характеристики. Не применяется, по причине закрытости информации о доходах и иных экономических показателях от использования участков-аналогов.

Наличие улучшений. Данная корректировка учитывает отличие в стоимости земельных участков в зависимости от наличия на них улучшений. В данном случае, корректировка не применяется, так как рассматриваются земельные участки, свободные от улучшений.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены, поэтому кроме вышеприведенных корректировок, иные поправки для объектов-аналогов проводить нецелесообразно.

Расчет рыночной стоимости права аренды оцениваемого земельного участка с кадастровым № 24:33:3700005:304 сравнительным подходом приведен в таблице ниже.

№ п/п	Местоположение участка	Площадь, м2	Цена продажи, руб.	Цена продажи, руб./м2	Коррект. на торг	Коррект. на вид права	Коррект. на площадь	Скоррект. стоимость, руб./м2	Вес аналогу
1	Красноярский край Партизанский район	4 942 000,00	7 500 000,00	1,52	0,81	0,73	1,00	0,90	0,25
3	Красноярский край, Партизанский р-н, Богуславский сельсовет	212 571,00	150 000,00	0,71	1,00	0,73	0,68	0,35	0,25
4	Красноярский край, Саянский р-н, с. Агинское	800 000,00	1 500 000,00	1,88	0,81	0,73	0,89	0,98	0,25
5	Красноярский край, Дзержинско-Тасеевский муниципальный округ, с. Тасеево	2 149 587,00	1 000 000,00	0,47	1,00	1,00	1,08	0,50	0,25
	Взвешенная рыночная стоимость 1м2 участка, руб.								0,68

Согласование результатов оценки.

Значительное отличие в стоимостях 1м2 сельскохозяйственных земельных участков-аналогов обосновывается ограниченным рынком купли-продажи прав собственности и прав аренды крупных земельных участков в Красноярском крае. Тем не менее, всем объектам-аналогам оценщик придает одинаковые веса – по 0,25.

Рыночная стоимость объекта оценки – права аренды земельного участка, кадастровый номер 24:33:3700005:304, площадь 1 471 539 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Саянский р-н, квартал 24:33:3700005, контура №74, №75 по проекту территориального землеустройства в границах МО Среднеагинский сельсовет, по состоянию на 30 апреля 2026 года, составляет:

0,68 руб./м2 x 1 471 539м2 = 1 004 504 руб.

Округленно: 1 005 000 (Один миллион пять тысяч) рублей.

Расчет рыночной стоимости права аренды оцениваемого земельного участка с кадастровым № 24:33:3700005:304 сравнительным подходом приведен в таблице ниже.

№ п/п	Местоположение участка	Площадь, м2	Цена продажи, руб.	Цена продажи, руб./м2	Коррект. на торг	Коррект. на вид права	Коррект. на площадь	Скоррект. стоимость, руб./м2	Вес аналогу
1	Красноярский край Партизанский район	4 942 000,00	7 500 000,00	1,52	0,81	0,73	1,00	0,90	0,25
3	Красноярский край, Партизанский р-н, Богуславский сельсовет	212 571,00	150 000,00	0,71	1,00	0,73	0,71	0,37	0,25

4	Красноярский край, Саянский р-н, с. Агинское	800 000,00	1 500 000,00	1,88	0,81	0,73	0,93	1,03	0,25
5	Красноярский край, Дзержинско-Тасеевский муниципальный округ, с. Тасеево	2 149 587,00	1 000 000,00	0,47	1,00	1,00	1,14	0,53	0,25
	Взвешенная рыночная стоимость 1м2 участка, руб.								0,71

Рыночная стоимость объекта оценки – права аренды земельного участка, кадастровый номер 24:33:3700005:306, площадь 1 140 863 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Саянский р-н, квартал 24:33:3700005, контура № 354, № 355 по проекту территориального землеустройства в границах МО Унерский сельсовет, по состоянию на 30 апреля 2026 года, составляет:

0,71 руб./м2 x 1 140 863 кв.м. = 806 081 руб.

Округленно: 806 000 (Восемьсот шесть тысяч) рублей.

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рыночная стоимость объекта оценки – права аренды земельного участка, кадастровый номер 24:33:3700005:304, площадь 1 471 539 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Саянский р-н, квартал 24:33:3700005, контура №74, №75 по проекту территориального землеустройства в границах МО Среднеагинский сельсовет, срок действия договора аренды установлен с 31.01.2008 по 30.01.2057 года, по состоянию на 30 апреля 2026 года, составляет:

1 005 000 (Один миллион пять тысяч) рублей.

Рыночная стоимость объекта оценки – права аренды земельного участка, кадастровый номер 24:33:3700005:306, площадь 1 140 863 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Саянский р-н, квартал 24:33:3700005, контура № 354, № 355 по проекту территориального землеустройства в границах МО Унерский сельсовет, срок действия договора аренды установлен с 31.01.2008 по 30.01.2057 года, по состоянию на 30 апреля 2026 года, составляет:

806 000 (Восемьсот шесть тысяч) рублей.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Независимая оценка»


 Н.Е. Шестопалова

Дата выполнения Отчета – 07.05.2026 г.

14. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

1. Источники информации для оценки объекта оценки;
2. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы;
3. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки;
4. Документы технической инвентаризации – отсутствуют;
5. Заключение специальных экспертиз – отсутствуют;
6. Другие документы по объекту оценки (при их наличии) – отсутствуют.
7. Документы оценщика, дающие право на выполнение работ по оценке.

ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ


Для бизнеса • Карьера в Авито • Помощь • Каталоги • #яПомогаю • Разместить объявление • Мои объявления

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Красноярский край

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

Участок 492 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



7 500 000 Р
152 Р за сотку
В ипотеку от 37 182 Р в мес.
Посмотреть сделки

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Станислав Владимирович
Частное лицо
На Авито с 2011 года
Документы проверены

6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Поиск

avito.ru/krasnoyarskiy_kray_aginskoe_zemelnye_uchastki/uchastok_492_ga_snt_dnp_19171978?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjU5b2NhbnF8YyaW9yaXR3SjtOjA7czoxOU44jzOjE2OU3UnVLXVXISUthQ1lpNnhRjI9I6_yaz28AAAA

Сообщения

7 500 000 Р

152 Р за сотку
В ипотеку от 37 182 Р в мес.
Посмотреть сделки

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!


Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Станислав Владимирович
Частное лицо
На Авито с 2011 года
Документы проверены

6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 49200 сот. Расстояние до центра города: 68 км

Расположение
Красноярский край, Партизанский р-н



Описание
Общая площадь участка: 494,2 (ЧЕТЫРЕСТА ДЕВЯНОСТО ДВА) ГЕКТАРА. Красивые места. Поля, ЕСТЬ ЛЕС. Собственник: ТОРГ. Подозданные имеются. Красноярский край, Партизанский район, примерно в 4 км по направлению на северо-запад, запад от ориентира. Назначение участка: из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 24:30:0000000:175. КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ 13 210 677 руб.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка 7 500 000 Р
Стоимость дома 3 000 000 Р

Сообщения

Участок 30 га (СНТ, ДНП)

3 000 000 Р

1 000 Р за сотку
В ипотеку от 21 247 ₽ мес.
[Посмотреть схему](#)

[Показать телефон](#)
8 800 300-00-00

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

онлайн
Частное лицо
На Авито с 2017 года
Оценки: -83 кг ODI

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке
Площадь: 3000 сот.

Расположение

3 000 000 Р

1 000 Р за сотку
В ипотеку от 21 247 ₽ мес.
[Посмотреть схему](#)

[Показать телефон](#)
8 800 300-00-00

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)


онлайн
Частное лицо
На Авито с 2017 года
Оценки: -83 кг ODI

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке
Площадь: 3000 сот.

Расположение
Красноярский край, Канск



Описание
Продам или сдам в аренду земельный участок под городом Канском, в долине федеральной трассы, жду предложений, обмен на авто

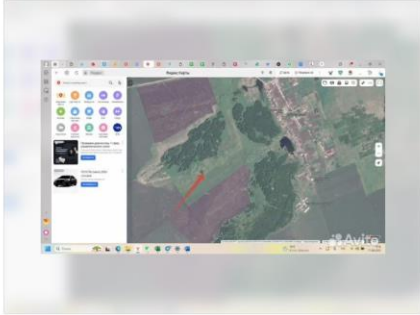
Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

[От стоимости жилья](#) [От платежа](#)

avito.ru/sayansky/zemelnye_uchastki/uchastok_2126_ga_snt_dnp_4233975698?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOJsb2NhbFByaW9yaXR5JStQJ7CzoxOj4JtZ0E2OjUmTkJEWDNwSHHMqWVRZHQj9YEtNTJ8AAAA

Участок 21,26 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



150 000 ₽
71 ₽ за сотку

Показать телефон
в xxx-xxx-xxxx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Илья
Частное лицо
На Avito с 2016 года

[Документы проверены](#)

2 объявления пользователя

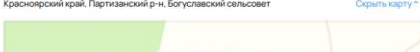
[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 2125,7 сот. Расстояние до центра города: 10 км

Расположение

Красноярский край, Партизанский р-н, Богуславский сельсовет



Сообщения


avito.ru/sayansky/zemelnye_uchastki/uchastok_2126_ga_snt_dnp_4233975698?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOJsb2NhbFByaW9yaXR5JStQJ7CzoxOj4JtZ0E2OjUmTkJEWDNwSHHMqWVRZHQj9YEtNTJ8AAAA

Об участке

Площадь: 2125,7 сот. Расстояние до центра города: 10 км

Расположение

Красноярский край, Партизанский р-н, Богуславский сельсовет



Сообщения

Описание

Продам землю с/х назначения по адресу: Россия, Красноярский край, Партизанский район, примерно 1 км западнее от д. Богуславка, часть контура 2
К участку есть подъезд с дороги
Кадастровый номер 24:30:3500008:1049
Площадь 21,2 Га.
Документы, подтверждающие право собственности в фотографиях.
Категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования - для сельскохозяйственного производства
Форма собственности - Частная
Кадастровая стоимость - 675 975,78 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости - 3,18 руб./кв. м

№ 4233975698 - 10 апреля в 21:06 - 915 просмотров (1 сегодня)

[Позвонить](#)

Пожимые объявления

Сообщения

Участок 214,95 га (СНТ, ДНП) 1 000 000 Р

47 Р за сотку
В ипотеку от 14 164 ₽/мес.
[Посмотреть список](#)

[Показать телефон](#)
8 000 000-00-00

[Написать сообщение](#)


[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

[Подписаться на продавца](#)

Об участке
Площадь: 21495 сот.



Расположение

Участок 214,95 га (СНТ, ДНП) 1 000 000 Р

02:24

Публичная кадастровая карта

24-36-050500165

Определение: **Земельный участок**

Земельный участок

Область: ...

Кадастровая стоимость: 389702.47 руб

Учредительная площадь: 21495.47 кв. м

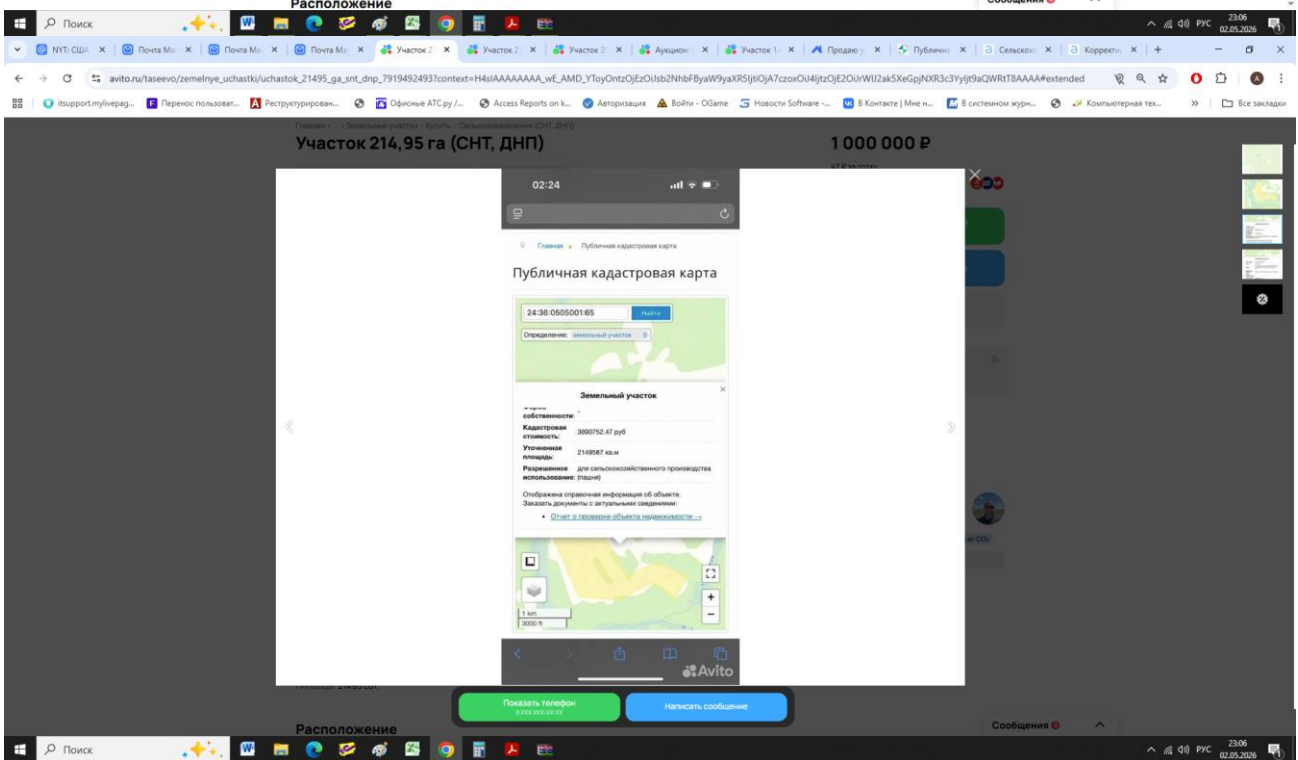
Разрешение: для сельскохозяйственного производства (использование: ферма)

Отображена справочная информация об объекте. Заказать документы с актуальными сведениями: [Открыть и посмотреть объекты недвижимости...](#)

[Показать телефон](#)
8 000 000 00 00

[Написать сообщение](#)

Расположение



Новость x Почта Mail x Почта Mail x Почта Mail x Участок 2 x Участок 2 x Участок 2 x Аукцион x Участок 1 x Продаю x Публикация x Сельхозхоз x Корректировка x


avito.ru/taseevo/zemelnye_uchastki/uchastok_21495_ga_snt_dnp_7919492493?context=N44AAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5Jj0iA7czovOiI4IjtzOjE2LW12ak5keGpNR3c3YyJj9aQWRIT8AAAA

1000 000 Р

47 Р за сотку
В ипотеку от 14 164 Р/мес.
Посмотреть сделки

Об участке
Площадь: 21495 сот.

Расположение
Красноярский край, Дзержинско-Тасеевский муниципальный округ, с. Тасеево [Скрыть карту](#)



Описание
Уступило право и обязанности арендатора по договору аренды земельного участка 214 Га. Срок аренды с 2016 до 2058. Земля сельхозназначения. Для сельскохозяйственного производства. (Пашня). Фактически лес, тайга, природа, красота. Для отдыха, КФХ, и т.д. Кадастровый номер 24-36-0505001-65. Площадь 214 Га или 2149587 кв м

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
От стоимости жилья От платежа

Сообщения

Евгений Николаевич
Частное лицо
На Авито с 2016 года
Документы проверены Экспликация - 5 кв. СО
Подписаться на продавца

Показать телефон
в xxx.xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?


Поиск

NYT: США вых x Почта Mail x Почта Mail x Почта Mail x Участок 35 га x Участок 35 га x Участок 14 га x Продаю участ x Публикация к x Сельхозхоз x Корректировка x

avito.ru/filmonovo/zemelnye_uchastki/uchastok_35_ga_snt_dnp_7882396906?context=N44AAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5Jj0iA7czovOiI4IjtzOjE2LW12ak5keGpNR3c3YyJj9aQWRIT8AAAA

Участок 35 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



Об участке
Площадь: 3500 сот. Расстояние до центра города: 1 км

Расположение

600 000 Р

171 Р за сотку
В ипотеку от 12 148 Р/мес.
Посмотреть сделки

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?


Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Тимофей
Частное лицо
На Авито с 2025 года
Подписаться на продавца

Сообщения

Участок 35 га (СНТ, ДНП) 600 000 Р




Позвонить через Авито | Написать сообщение

Расположение

Об участке
Площадь: 3500 сот. | Расстояние до центра города: 1 км

Расположение
Красноярский край, Кавский муниципальный округ, с. Филимоново, СО Фискал



Описание
Продать землю с/к назначения, можно под покос.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость участка: 600 000 Р | Стоимость дома: 3 000 000 Р

600 000 Р
171 Р за сотку
В ипотеку от 12 188 руб.мес.
Позвонить через Авито | Написать сообщение | Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть? | Сегодня можно посмотреть? | Завтра можно посмотреть?

Тип недвижимости: Частное лицо, На Авито с 2025 года

Подписаться на продажу

Новость | Почта Mail | Почта Mail | Почта Mail | Продажа участка 24га. К. | Публичная кадастровая | Сельскохозяйственные | Корректирующей конф. |


krasnoyarsk.cian.ru/sale/suburban/249045557/?context=4.bigAH2f8504AwCBr5OC49yDugMjd84f4nQtaxL3oUlk-IG135hZzcCu8IPQkrUr_2Lj7iQ7oYghNBRT2Q&miSearchSessionGuid=3e94134e12635683716aa47c160e07b5

Обновлено: 12 июл, 19:02 | 30 просмотров, нет за сегодня

Продается участок, 24 га

Красноярский край, Саянский район, Вознесенка село [На карте](#)

Только на Циан | Поделиться | Пожаловаться



Продать участка
24 га

Продан землю сельскохозяйственного назначения, 24 гектара. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Участок находится в 2,39 км. от с.Вознесенка (Саянский район) по направлению на юго-восток. Документы оформлены. Торг.

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Ещё предложения? | Хочу посмотреть

720 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 698 400 Р

Цена за гектар: 30 000 Р/га

Показать телефон

Написать

Собственник
ID 59602813

Циан. Ипотека

Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 19,9%

Войдите в Циан через Почту Mail.ru

Шестопалова Нина
900376@mail.ru

Войти

ООО ПЦЦ ЭКС
emph@pscmeditation.ru

Нажмите на «Объявление», чтобы увидеть персональный сайт: www.krasnoyarsk.cian.ru
Информация о вашем месте, фотографии, даты размещения и другие интересные факты.

Оتماء و سایت | Поиск

23:07
02.07.2025

ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

ДОГОВОР АРЕНДЫ №9

с.Агинское
(место заключения договора)

«31» января 2008г.

Администрация Саянского района в лице главы района Воробьева Сергея Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», и общество с ограниченной ответственностью «Возрождение» в лице директора Андропова Николая Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», а вместе именуемые «Стороны», на основании постановления администрации Саянского района №54-п от 31.01.2008г заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок: из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым № 24:33:37 00 005:0306, расположенный в контурах №354, №355 по проекту территориального землеустройства в границах МО Унерский сельсовет с разрешенным использованием - для сельскохозяйственного использования, в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью 1140863м²

1.2. Объектов недвижимого имущества на участке не имеется.

2. Срок Договора

2.1 Срок действия договора исчисляется с 31.01.2008г по 30.01.2057 г. Исчисление даты производится с момента вступления в силу постановления №54-п от 31.01.2008г администрации Саянского района о предоставлении в аренду земельного участка указанного в п.1.1. настоящего договора.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Федеральной регистрационной службе. В случае невыполнения Арендатором п. 4.4.5 настоящего Договора. Договор считается расторгнутым.

2.3. В целях исчисления арендных платежей за пользование земельным участком указанным в п.1.1. условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами до заключения Договора, а именно с момента фактического использования земельного участка т.е. с 01.05.2007г.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за земельный участок на момент заключения договора составляет:

3333 руб. 02 коп. в годовом исчислении, и может быть изменен на основании п.6.4. настоящего договора.

3.2 Расчет арендной платы определен в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором 15 сентября и 15 ноября равными долями путем перечисления:

УФК по Красноярскому краю (Унерский сельсовет)

КПП 243301001
ОКАТО 04248802000
ИНН 2433000854
Номер счета получателя: 40101810600000010001
в ГРКЦГУ банка России по Красноярскому краю
г.Красноярск БИК 040407001
КБК 01711105010100000120

3.4. Арендная плата за период с 01.05.2007г по 31.12.2007г составляет , 2222 руб. 0 коп. и подлежит перечислению на счет указанный в п.3.3. не позднее 60 дней с момента подписания настоящего договора.

3.5.Исполнением обязательства по внесению арендной платы является дата поступления арендной платы на счет, указанный в п. 3.3. Договора.

3.6. Неиспользование Участка Арендатором не освобождает его от обязанности по внесению арендной платы.

3.7. Арендатор уплачивает арендную плату указанную в п.3.1. самостоятельно, на основании договора без предъявления арендодателем дополнительных уведомлений, за исключением случаев указанных в п.6.4. договора.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных п. 2 ст.46 Земельного кодекса Российской Федерации, а также при нарушении порядка и сроков внесения арендной платы более двух раз подряд.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи не позднее 5 дней с даты подписания Договора.

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2.

4.2.5. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

Преимущественное право заключения Договора на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия ограничений на дальнейшую аренду Участка, отсутствия нарушений им законодательства Российской Федерации и (или) условий

Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату. В течение 10 дней после уплаты предоставлять арендодателю копию платежного документа.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. В течение 60 дней после подписания Договора и изменений к нему передать его (их) на государственную регистрацию в Федеральную регистрационную службу.

4.4.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.8. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящим нанести) Участку, а также близлежащим участкам ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения, или повреждения Участка.

4.4.9. После окончания срока действия Договора передать Участок Арендодателю по акту приема-передачи в состоянии и качестве не хуже первоначального.

4.4.10. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.4.11. Заключать путем подписания уполномоченным лицом и скреплением печатью дополнительные соглашения к настоящему Договору.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета одной трехсотой действующей на момент исполнения обязательства ставки рефинансирования Центрального банка РФ от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.
Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 3.2 Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору, за исключением п.п. 6.2 и 6.4, оформляются Сторонами в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленных законом случаях.

6.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без судебной процедуры

отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных п. 2 ст. 46 Земельного кодекса Российской Федерации, а также при нарушении порядка и сроков внесения арендной платы более двух раз подряд.

6.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

6.4. В случае изменения методики расчета арендной платы (введение коэффициентов к ставкам арендной платы, установление базовых ставок арендной платы и т.д.), обусловленного правовыми актами Российской Федерации, Красноярского края, органа местного самоуправления, Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке.

Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления об изменении ставок арендной платы.

Момент получения Арендатором уведомления считается 6 день с даты его отправки заказным письмом по адресу указанному в Договоре или дополнительном сообщении

6.5. Арендатор обязан перечислять арендную плату в размере и порядке, установленных Арендодателем в соответствующем уведомлении с момента его получения.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия договора

8.1. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.3. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр хранится в Федеральной регистрационной службе.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: Администрация Саянского района

663580, Красноярский край, Саянский район,

с. Агинское, ул. Советская, 151

ОКПО 04020421

ИНН 2433000741

Арендатор:

ООО «Возрождение»
663591, Красноярский край, Саянский район,
д.Папиково, ул.Лесная 1
КПП 243301001
ИНН 2433003598
БИК 040407853
Р/с 40702810703230000007
К/с 30101810700000000853
Восточно-Сибирский банк СБ РФ
г.Красноярск

10. Подписи сторон

Арендодатель Воробьев С.Ю.
(ФИО)
«21» 01 2008 г

Арендатор Андропов Н.И.
(ФИО)
«31» 01 2008 г


_____ (подпись)



Приложение
к Договору аренды земель
№ 1 от «31» января 2008г

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Базовые исходные данные	Ед.изм.	Значение
1. Площадь земельного участка:	кв.м	1140863
2. Кадастровая стоимость		854620,4733
3. Ставка арендной платы	%	0,3
коэффициент		1,3
4. Сумма арендной платы за год	руб.	3333,02
срок уплаты:		
15 сентября	руб.	1666,51
15 ноября	руб.	1666,51
5. за период с 01.05.2007г по 31.12.2007г	руб.	2222,0
уплатить до 31 марта	руб.	2222,0

Арендодатель

«31» 01 2008



Арендатор

«31» 01 2008 г



АДМИНИСТРАЦИЯ Саянского района ПОСТАНОВЛЕНИЕ

с. Агинское

31.01.2008

№ 54-П

О предоставлении в аренду
земельного участка ООО «Возрождение».

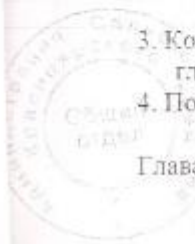
Рассмотрев заявление директора ООО «Возрождение» «О предоставлении в аренду земельного участка площадью 1140863 кв.м., сроком на 49 лет, расположенного в контурах №354, №355 по проекту территориального землеустройства в границах МО Унерский сельсовет для ведения сельскохозяйственного производства», материалы межевого дела, в связи с отсутствием других заявлений на предоставление данного земельного участка в аренду, руководствуясь Земельным Кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 06.10.2003г №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 17.04.2006г №53-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», Федеральным Законом от 24.07.2002г №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», п.30 ст.62 Устава Саянского района Красноярского края.

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Предоставить обществу с ограниченной ответственностью «Возрождение» в аренду сроком на сорок девять лет земельный участок с кадастровым номером 24:33:37 00 005:0306 площадью 1140863 кв.м., расположенный в контурах № 354, №355 по проекту территориального землеустройства в границах МО Унерский сельсовет. Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - ведения сельскохозяйственного производства.
2. Обществу с ограниченной ответственностью «Возрождение» в течении месяца заключить договор аренды земельного участка с Администрацией Саянского района.
- зарегистрировать договор аренды в управлении Федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы района В.А. Оглы.
4. Постановление вступает в силу со дня подписания.

Глава района _____

С.Ю.Воробьев



КОПИЯ

Наименование кадастрового участка (наименование государственного кадастрового участка)

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

"ЗК" "Сивинский" № 20/05, № 33/02-298

Кадастровый номер 24:33:37 00 005:0306

2 Лист № 1

3 Всего листов 2

1	Общие сведения		6					
4	Предельные номера							
5	Наименование участка	Земельное использование						
7	Местоположение	установлено относительно ориентира квартал 24:33:37 00 005, контура №354, №355 по проекту территориального землеустройства в границах МО Уверский сельсовет, расположенного в границах участка						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь							
9	Разрешенное использование (назначение): для сельскохозяйственного использования (1140863 кв.м.)							
10	Фактическое использование (характер деятельности): для сельскохозяйственного использования (1140863 кв.м.)							
11	Площадь:	12	13	14				
	1140863 ± 1869 кв.м.	Нормативная цена:	Ставка земельного налога: -	854620,4733 руб		Базовая ставка арендной платы:		
15	Сведения о правах:		Кадастровая стоимость:					
	Правообладатель		Вид права		Ободе отместка			
			Государственная собственность					
16	Особые отметки: План подготовлен в 1 экземпляре. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания. Удельный показатель кадастровой стоимости земель 0,7491 руб/кв.м.							
17	Цель предоставления выписки: Для определения кадастровой стоимости							
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок		18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ	33/07-120			
			18.2	Номера образованных участков:				
			18.3	Номера ликвидированных участков:				

Главный специалист-эксперт территориального отдела №7 Управления Росреестра по Красноярскому краю

Должность

М.П.

подпись

Филиппов Н.О.

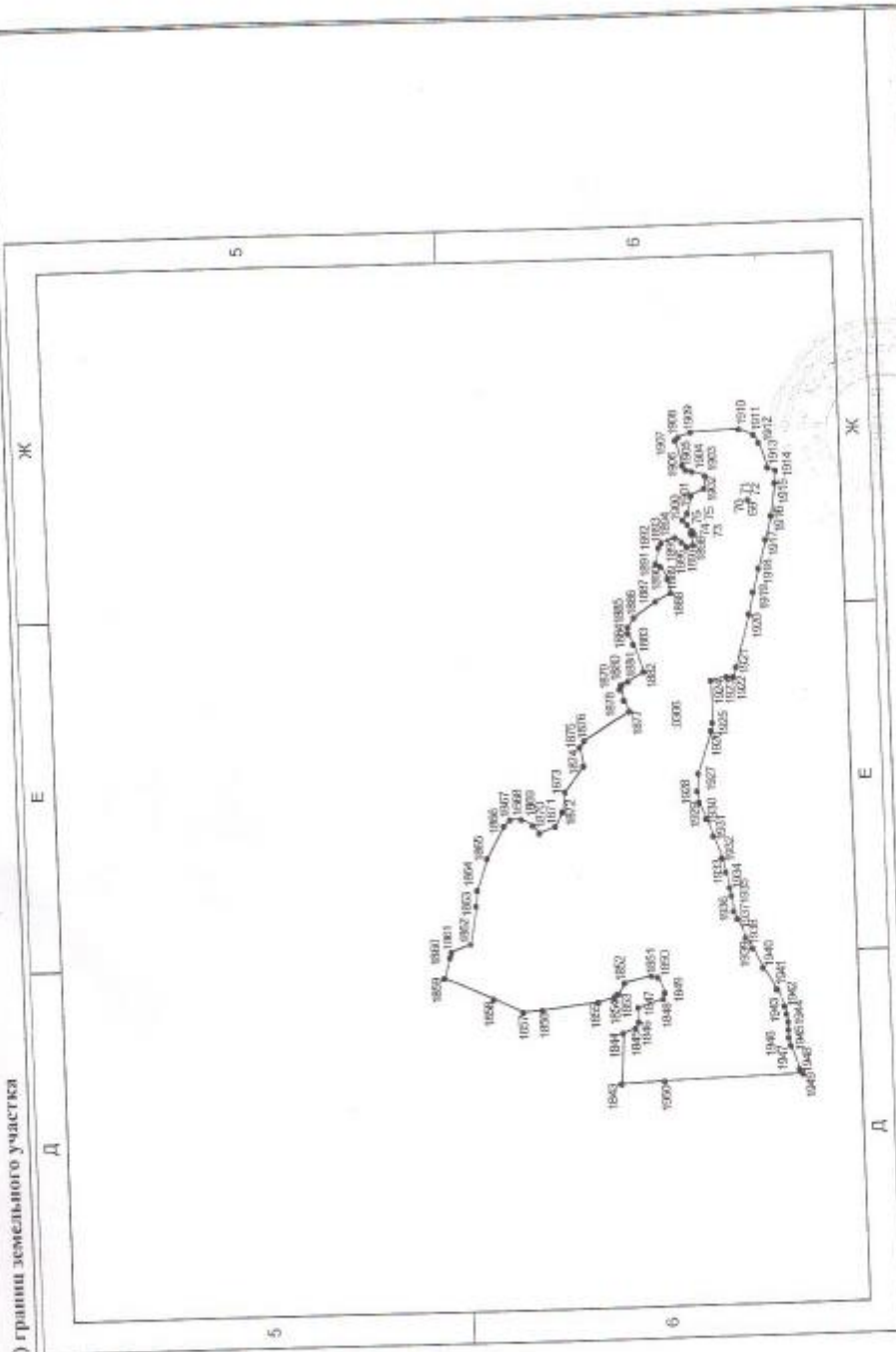
В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

2 Лист № 2

1 Кадастровый номер 24:33:37 00 005:0306

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1:20500

Главный специалист-эксперт территориального отдела №7 Управления Роснедвижимости по Красноярскому краю

М.П.

Слизкий А.А.

подпись, дата

28.05.2014

Документ


Протокол заседания
Исполнительного
комитета
Краснодарского
края
от 11.01.2011 года
подпись: *[подпись]*



Федерал публично-правовой компании "Роскадастр" по Красноярскому краю
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

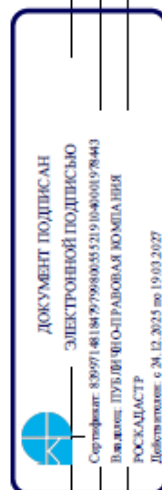
Сведения о характеристиках объекта недвижимости
 На основании запроса от 19.03.2026, поступившего на рассмотрение 19.03.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего листов выписки: 20
24.03.2026г. № КУВИ/001/2026-36703203	24:33:3700005:306	
Кадастровый номер:	24:33:3700005	
Номер кадастрового квартала:	24:33:3700005	
Дата присвоения кадастрового номера:	28.11.2007	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Саянский р-н, квартал 24:33:37 00 005, контура №354, №355 по проекту территориального землеустройства в границах МО Уярский сельсовет.	
Площадь:	1140863 +/- 1869	
Кадастровая стоимость, руб.:	3433997.63	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного использования	
Сведения о кадастровом и/или ином использовании:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, публичного сервитута	данные отсутствуют	

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997481849799803551910400197843 Выходные: ПУБЛИЧНОПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	

Лист 2


Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
24.03.2026г. № КУ/ВИ-001/2026-36703203			
Кадастровый номер: 24:33:3700005:3:06			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территория опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленым поясом, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

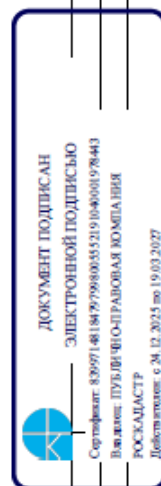
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
24.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36703203			
Кадастровый номер: 24:33:3700005:3:06			
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:			
Статус записи об объекте недвижимости:			
Особые отметки:			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): о ограничении прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.05.2015; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации.			
Получатель выписки: Лесников Александр Геннадьевич			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		инициалы, фамилия	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 82697148184797980055219104001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			

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

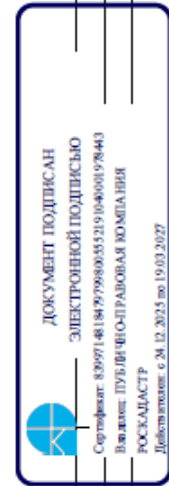
Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов в разделе 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
24.03.2026г. № КУВН-001/2026-36703203		24:33:3700005:3:06	
Кадастровый номер:			
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	данные о правообладателе отсутствуют данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Отграничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:	Аренда 11.06.2008 00:00:00 24-24-26/002/2008-565 Срок действия с 11.06.2008 по 30.01.2057 с 11.06.2008 по 30.01.2057 Общество с ограниченной ответственностью "Возраждение", ИНН: 2433003598, ОГРН: 1062440010148 данные отсутствуют Договор аренды, № 9, выдан 31.01.2008, дата государственной регистрации: 11.06.2008, номер государственной регистрации: 24-24-26/002/2008-565 данные отсутствуют данные отсутствуют	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

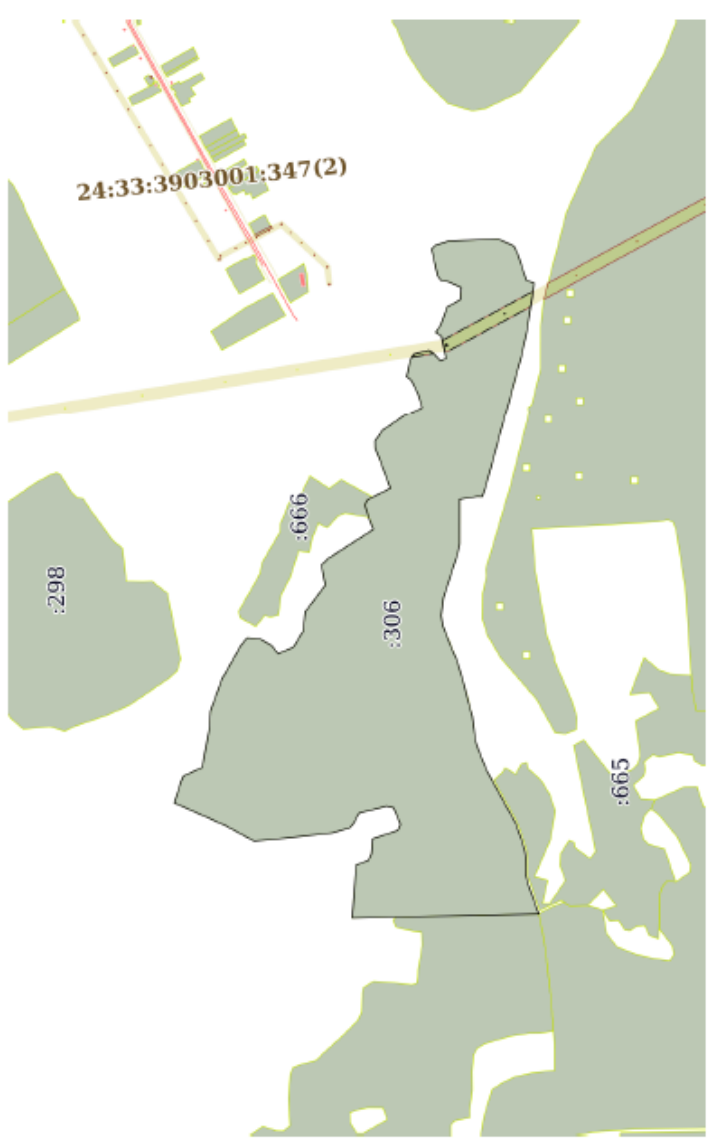

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
24.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36703203			
Кадастровый номер: 24:33:3700005:3.06			
	ведения о внесении изменений или доопределений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы	
6	Завлеченные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но рассматриваемых заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	



ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
---------------------------------------	-------------------

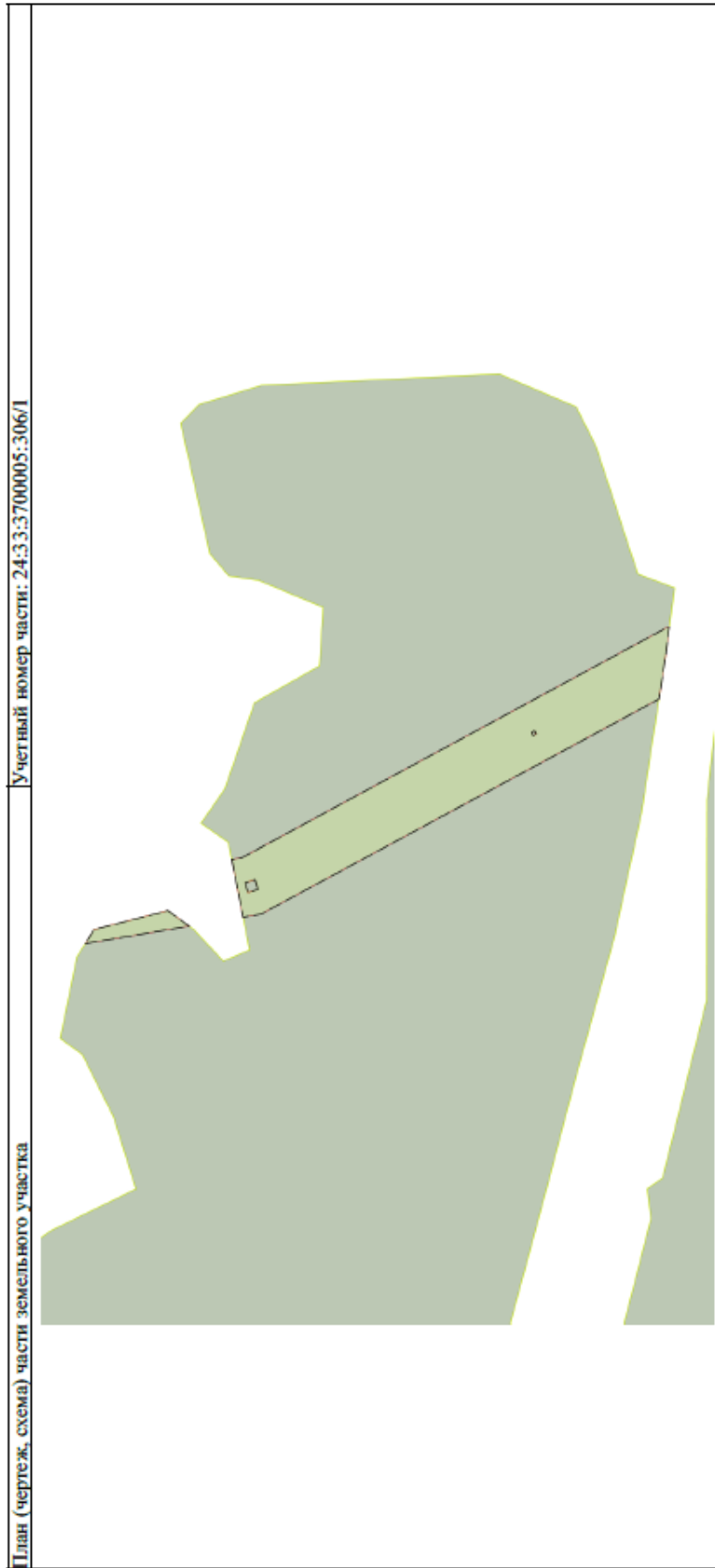
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
24.03.2026г. № КУВН-001/2026-36703203			
Кадастровый номер: 24:33:3700005:3.06			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:20000			
Условные обозначения:			
 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399748184797980805531910400197843 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАНДРТ Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8
24.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36703203		Всего листов выписки: 20
Кадастровый номер: 24:33:3700005:306		



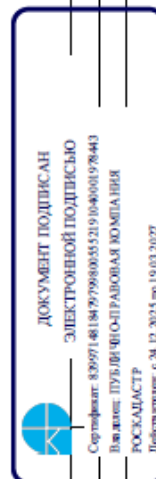
Масштаб 1:4000

Условные обозначения:

<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847988085521910400097843 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАНДАРТ Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>		Инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
24.03.2026г. № КУВИИ-001/2026-36703203			
Кадастровый номер: 24:33:3700005:306			
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
24:33:3700005:306/1	13686	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации;</p> <p>Срок действия: не установлен;</p> <p>реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительством Российской Федерации;</p> <p>Содержание ограничения (обременения): Объект электроустройства Воздушная линия электропередачи 110 кВ С-903/904 Савинская-Агинская с отпайкой на ПС «Унер», по адресу: Россия, Красноярский край, Рыбинский р-н, отнесен к зонам с особыми условиями использования территории - охраняемым зонам объектов электросетевого хозяйства. Режим использования установлен пунктами 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 Правилами охраны электрических сетей, размещенных на земельных участках. Утверждены постановлением Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009г.;</p> <p>Реестровый номер границы: 24.00.2.90</p>	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНЦИПАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ДОГОВОР АРЕНДЫ №10

с.Агинское
(место заключения договора)

« 31 » января 2008г.

Администрация Саянского района в лице главы района Воробьева Сергея Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», и общество с ограниченной ответственностью «Возрождение» в лице директора Андропова Николая Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», а вместе именуемые «Стороны», на основании постановления администрации Саянского района №53-п от 31.01.2008г заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок: из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым № 24:33:37 00 005:0304, расположенный в контурах №74, №75 по проекту территориального землеустройства в границах МО Среднеагинский сельсовет с разрешенным использованием - для сельскохозяйственного использования, в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью 1471539м².

1.2. Объектов недвижимого имущества на участке не имеется.

2. Срок Договора

2.1 Срок действия договора исчисляется с 31.01.2008г по 30.01.2057 г. Исчисление даты производится с момента вступления в силу постановления №53-п от 31.01.2008г администрации Саянского района о предоставлении в аренду земельного участка указанного в п.1.1. настоящего договора.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Федеральной регистрационной службе. В случае невыполнения Арендатором п. 4.4.5 настоящего Договора, Договор считается расторгнутым.

2.3. В целях исчисления арендных платежей за пользование земельным участком указанным в п.1.1. условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами до заключения Договора, а именно с момента фактического использования земельного участка т.е. с 01.05.2007г.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за земельный участок на момент заключения договора составляет

3638 руб. 34 коп. в годовом исчислении, и может быть изменен на основании п.6.4. настоящего договора.

3.2 Расчет арендной платы определен в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором 15 сентября и 15 ноября равными долями путем перечисления:

УФК по Красноярскому краю (Среднеагинский сельсовет)

КПП 243301001
ОКАТО 04248832000
ИНН 2433001174
Номер счета получателя: 4010181060000010001
в ГРКЦ ГУ банка России по Красноярскому краю
г.Красноярск БИК 040407001
КБК 01511105010100000120

3.4. Арендная плата за период с 01.05.2007г по 31.12.2007г составляет , 2225 руб. 56 коп. и подлежит перечислению на счет указанный в п.3.3. не позднее 60 дней с момента подписания настоящего договора.

3.5. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является дата поступления арендной платы на счет, указанный в п. 3.3. Договора.

3.6. Неиспользование Участка Арендатором не освобождает его от обязанности по внесению арендной платы.

3.7. Арендатор уплачивает арендную плату указанную в п.3.1. самостоятельно, на основании договора без предъявления арендодателем дополнительных уведомлений, за исключением случаев указанных в п.6.4. договора.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных п. 2 ст.46 Земельного кодекса Российской Федерации, а также при нарушении порядка и сроков внесения арендной платы более двух раз подряд.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи не позднее 5 дней с даты подписания Договора.

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2.

4.2.5. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

Преимущественное право заключения Договора на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия ограничений на дальнейшую аренду Участка, отсутствия нарушений им законодательства Российской Федерации и (или) условий

Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату. В течение 10 дней после уплаты предоставлять арендодателю копию платежного документа.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. В течение 60 дней после подписания Договора и изменений к нему передать его (их) на государственную регистрацию в Федеральную регистрационную службу.

4.4.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.8. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящим нанести) Участку, а также близлежащим участкам ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения, или повреждения Участка.

4.4.9. После окончания срока действия Договора передать Участок Арендодателю по акту приема-передачи в состоянии и качестве не хуже первоначального.

4.4.10. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.4.11. Заключать путем подписания уполномоченным лицом и скреплением печатью дополнительные соглашения к настоящему Договору.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета одной трехсотой действующей на момент исполнения обязательства ставки рефинансирования Центрального банка РФ от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 3.2 Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору, за исключением п.п. 6.2 и 6.4, оформляются Сторонами в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленных законом случаях.

6.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без судебной процедуры

отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных п. 2 ст. 46 Земельного кодекса Российской Федерации, а также при нарушении порядка и сроков внесения арендной платы более двух раз подряд.

6.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

6.4. В случае изменения методики расчета арендной платы (введение коэффициентов к ставкам арендной платы, установление базовых ставок арендной платы и т.д.), обусловленного правовыми актами Российской Федерации, Красноярского края, органа местного самоуправления, Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке.

Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления об изменении ставок арендной платы.

Момент получения Арендатором уведомления считается 6 день с даты его отправки заказным письмом по адресу указанному в Договоре или дополнительном сообщении

6.5. Арендатор обязан перечислять арендную плату в размере и порядке, установленных Арендодателем в соответствующем уведомлении с момента его получения.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия договора

8.1. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.3. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр хранится в Федеральной регистрационной службе.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: Администрация Саянского района

663580, Красноярский край, Саянский район,
с. Агинское, ул. Советская, 151
ОКПО 04020421
ИНН 2433000741

Арендатор: *Ан*

ООО «Возрождение»
663591, Красноярский край, Саянский район,
д.Папиково, ул.Лесная 1
КПП 243301001
ИНН 2433003598
БИК 040407853
Р/с 40702810703230000007
К/с 30101810700000000853
Восточно-Сибирский банк СБ РФ
г.Красноярск

10. Подписи сторон

Арендодатель . Воробьев С.Ю.
(ФИО)

« 31 » 01 2008 г

Арендатор Андропов Н.И.
(ФИО)

« 31 » 01 2008 г



Приложение
к Договору аренды земель
№ 1 от «31» января 2008г

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Базовые исходные данные	Ед.из.	Значение
1. Площадь земельного участка .	кв.м	1471539
2. Кадастровая стоимость		1010652,9852
3. Ставка арендной платы	%	0,3
коэффициент		1,2
4. Сумма арендной платы за год	руб.	3638,35
срок уплаты:		
15 сентября	руб.	1819,17
15 ноября	руб.	1819,18
5. за период с 01.05.2007г по 31.12.2007г	руб.	2425,56
уплатить до 31 марта	руб.	2425,56

Арендодатель

« 31 » 01 2008 г.



Арендатор

ООО «Возрождение»
« 31 » 01 2008 г.



АДМИНИСТРАЦИЯ Саянского района ПОСТАНОВЛЕНИЕ

с. Агинское

31.01.2008№ 53-п

О предоставлении в аренду
земельного участка ООО «Возрождение».

Рассмотрев заявление директора ООО «Возрождение» «О предоставлении в аренду земельного участка площадью 1471539 кв.м., сроком на 49 лет, расположенного в контурах № 74, №75 по проекту территориального землеустройства в границах МО Среднеагинский сельсовет для ведения сельскохозяйственного производства», материалы межевого дела, в связи с отсутствием других заявлений на предоставление данного земельного участка в аренду, руководствуясь Земельным Кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 06.10.2003г №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 17.04.2006г №55-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», Федеральным Законом от 24.07.2002г №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», п.30 ст.62 Устава Саянского района Красноярского края.

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Предоставить обществу с ограниченной ответственностью «Возрождение» в аренду сроком на сорок девять лет земельный участок с кадастровым номером 24:33:37 00 005:0304 площадью 1471539 кв.м., расположенный в контурах № 74, №75 по проекту территориального землеустройства в границах МО Среднеагинский сельсовет, Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - ведения сельскохозяйственного производства.
2. Обществу с ограниченной ответственностью «Возрождение» в течении месяца заключить договор аренды земельного участка с Администрацией Саянского района.
 - зарегистрировать договор аренды в управлении Федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы района В.А. Огды.
4. Постановление вступает в силу со дня подписания.

Администрация Глава района

КОПИЯ ВСТАВ

С.Ю.Воробьев

В.1

Отдел обеспечения ведения кадастра объектов недвижимости по Санскому району ФГУ "ИП" по Красноярскому краю

Лицензия на осуществление кадастрового инженерного деятельности от 11.05.2016 № 33/01-2016

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

"28" сентября 2016г. № 33/01-2016

1	Кадастровый номер 24:33:37 00 005:0304		2	Лист № 1	3	Всего листов 2
Общие сведения						
4	Предыдущие номера -					
5	Наименование участка <u>Землепользование</u>					
7	Местоположение <u>установлено относительно ориентира квартал 24:33:37 00 005, контура №74, №75 по проекту территориального землеустройства в границах МО Среднеагинский сельсовет, расположенного в границах участка</u>					
8	Категория земель:					
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда
8.2	Земли не установлена					
9	Разрешенное использование /назначение/: для сельскохозяйственного использования					
10	Фактическое использование /характер деятельности/: для сельскохозяйственного использования (1471539 кв.м.)					
11	Площадь:	1471539 ± 2123 кв.м.	12	Нормативная цена:	13	Ставка земельного налога: -
					14	Кадастровая стоимость: 1010652,9852 руб
15	Сведения о правах:					
	Правообладатель		Вид права		Особые отметки	
			Государственная собственность		-	
16	Особые отметки: План изготовлен в 1 экземпляре. Площадь земельного участка соответствует материалам исчисления. Удельный показатель кадастровой стоимости земель 0,6868 руб/кв.м.					
17	Цель предоставления выписки: Для определения кадастровой стоимости					
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок		18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ 33/07-119		
			18.2	Номера образованных участков: -		
			18.3	Номера ликвидированных участков: -		

Главный специалист-эксперт территориального отдела №7 Управления Роснедвижимости по Красноярскому краю

Должность

М.П.

Сливкий А.А./

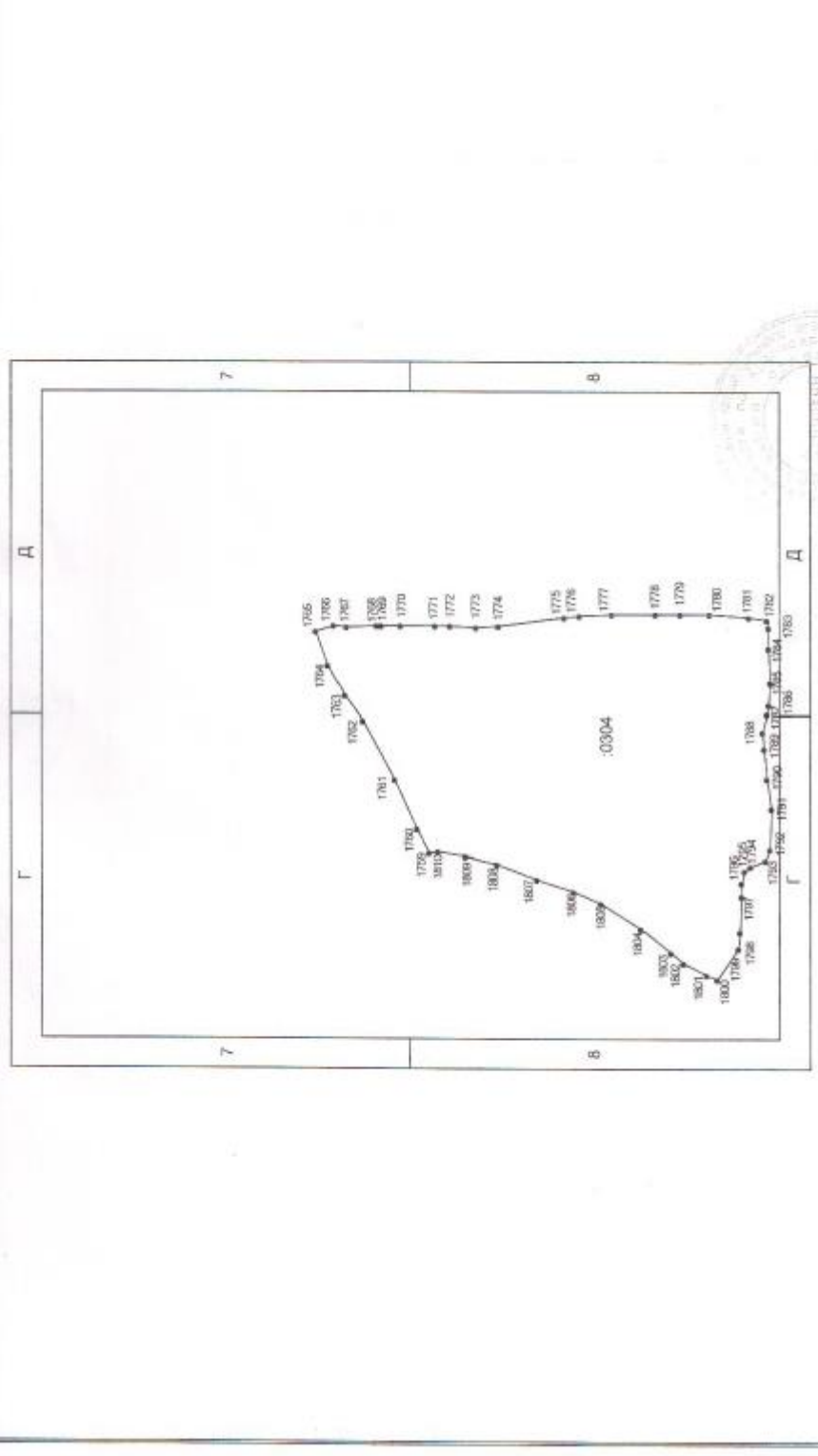
подпись

Фамилия И.О.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра) В.2

1 Кадастровый номер 24:33:37 00 005:0304 2 Лист № 2

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1:21000

Главный специалист-эксперт территориального отдела №7 Управления Росреестра по Красноярскому краю
М.П. [Stamp] [Signature] Сливкин А.А.
подпись, дата 08.09.2018

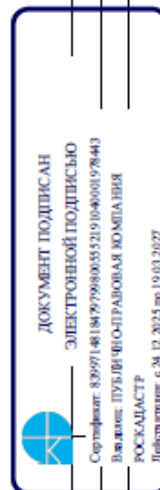
Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Красноярскому краю
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.03.2026, поступившего на рассмотрение 19.03.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

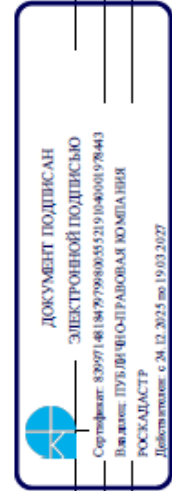
Земельный участок		Земельный участок	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов в разделе 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
24.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36701337			
Кадастровый номер:		24:33:3700005:304	
Номер кадастрового квартала:		24:33:3700005	
Дата присвоения кадастрового номера:		14.11.2007	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Саянский р-н, квартал 24:33:37 00 005, контура №74, №75 по проекту территориального землеустройства в границах МО Среднеагинский сельсовет.		
Площадь:	1471539 +/- 2123		
Кадастровая стоимость, руб.:	3693562.89		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного использования		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, публичного сервитута	данные отсутствуют		



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ


Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 12		Всего листов выписки: 12
24.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36701337		
Кадастровый номер: 24:33:3700005:304		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

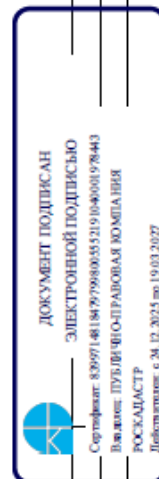
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 1	Всего листов выписки: 12
Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5
24.03.2026г. № КУВИА-001/2026-36701337	
Кадастровый номер: 24:33:3700005:304	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Лесников Александр Геннадьевич

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 8399748184797990805532191040081978443 Выходит: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССЕЛНАСТР Действителен с 24.12.2025 по 16.03.2027	
ИНЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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

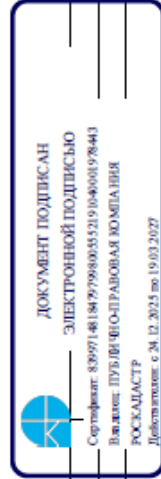
		Земельный участок	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
24.03.2026г. № КУВН/001/2026-36701337			
Кадастровый номер: 24:33:3700005:304			
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	данные о правообладателе отсутствуют данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:	Аренда 11.06.2008 00:00:00 24-24-26/002/2008-566 Срок действия с 11.06.2008 по 30.01.2057 с 11.06.2008 по 30.01.2057 Общество с ограниченной ответственностью "Возраждение", ИНН: 2433003598, ОГРН: 1062440010148 данные отсутствуют Договор аренды, № 10, выдан 31.01.2008, дата государственной регистрации: 11.06.2008, номер государственной регистрации: 24-24-26/002/2008-566 данные отсутствуют данные отсутствуют	



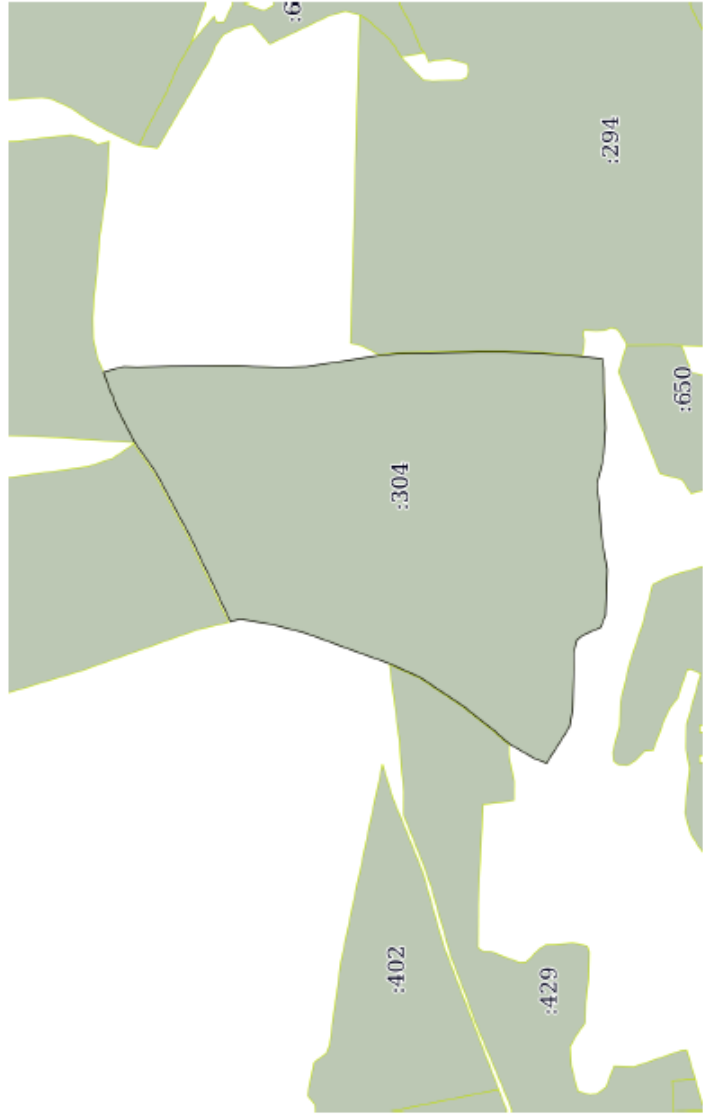

Полное наименование должности

Инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов в разделе 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
24.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36701337			
Кадастровый номер: 24:33:3700005:3:04			
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но рассматриваемых заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			
инициалы, фамилия			



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5
24.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36701337		Всего листов выписки: 12
Кадастровый номер: 24:33:3700005:304		
План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб 1:20000		Условные обозначения:
 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839974818187979690855219104001078443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА, ДАЮЩИЕ ПРАВО НА
ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Шестопалова Нина Евгеньевна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 246308188854
(инн)

включен в реестр членов РОО:
09 июля 2007 года, регистрационный № 000311

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  Ю.В. Козырь



0000127 *

ООО «ИТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В

A4792



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 ☒ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской
 группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
 Российской Федерации



Член Международного комитета
 по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Шестопаловой Нины Евгеньевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Шестопалова Нина Евгеньевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «09» июля 2007 г. за регистрационным номером 000311

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №025494-1 от 15.07.2021, Оценка недвижимости, действителен до 15.07.2024;
2. №025495-2 от 15.07.2021, Оценка движимого имущества, действителен до 15.07.2024;
3. №025496-3 от 15.07.2021, Оценка бизнеса, действителен до 15.07.2024

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 21 год

Общий стаж: 27 лет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 03 мая 2024 г.

Дата составления выписки 03 мая 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков



Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС»
ИНН 7714312079, ОГРН 1037714037426, e-mail: info@euro-ins.ru, http://www.euro-ins.ru
Смоленск: 214000, Смоленская обл., с. Смоленск, ул. Глинки, д. 7, этаж 2, помещение 9, тел./факс: +7 (4812) 68-37-00
Москва: 109147, Москва, ул. Воронцовская, д. 35Б, корп. 2, офис 629, тел./факс: +7 (495) 926-62-77/81, 926-51-53/55

ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности КРК01ФЛ/25/ГО-ОЦ№3137182

Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (далее – Страховщик), в лице Директора Красноярского филиала ООО РСО «ЕВРОИНС» Еркиной Ирины Александровны, действующей на основании Доверенности №01-1606/2025 от 16.06.2025 г., с одной стороны и Шестопалова Нина Евгеньевна (далее – Страхователь), действующая от своего имени, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» №448 от «20» ноября 2019 г. (далее – Правила страхования), на основании Договора страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности КРК01ФЛ/25/ГО-ОЦ№3137182 от 16.06.2025г. (далее – Договор страхования) и Заявления-Анкеты на страхование от 16.06.2025 г., заключили полис страхования о нижеследующем:

Объект страхования	имущественные интересы оценщика, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и/или третьим лицам.		
Страховой случай	установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо) на момент причинения ущерба.		
Страховая сумма	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек		
Лимит ответственности по одному страховому случаю	Не установлен		
Франшиза	Не установлена		
Страховая премия	20 500,00 (Двадцать тысяч пятьсот) рублей Оплачивается единовременно на расчетный счет Страховщика в срок до 23.06.2025 г.		
Срок страхования	12 мес.	с «23» июня 2025 года	по «22» июня 2026 года
Иные условия и оговорки	В соответствии с Правилами и Договором страхования. Возмещение ущерба, причиненного в период действия договора страхования ответственности, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года). Приложения, являющиеся неотъемлемой частью: -Заявление-Анкета на страхование от 16.06.2025 г.; - Договор страхования КРК01ФЛ/25/ГО-ОЦ№3137182 от 16.06.2025 г.		
Страховщик	ООО РСО «ЕВРОИНС» Юридический адрес: 214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки 7, эт.2, пом.9 Почтовый адрес: 127521, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 35 «Б», корп. 2, офис 629, а/я 95 Красноярский филиал ООО РСО «ЕВРОИНС» 660049, г. Красноярск, ул. Перенсона, д. 1 «А», Тел./факс: +7 (391) 266-82-06, 266-82-07		
Страхователь	Шестопалова Нина Евгеньевна ИНН: 246308188854 Тел. +7 902 943-34-08		
Дата выдачи полиса	«16» июня 2025 г.		

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов с клиентом с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.
Страхователь, до заключения настоящего Договора (Полиса), с Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности от 20.11.2019 г., расположенными на сайте Страховщика - 18-21-Pravila_strah_ocenochnoi_deyatelnosti.pdf (euro-ins.ru), ознакомлен и согласен им следовать.
Представитель Страховщика: ИП Веселов М.М. ИНН 243500916398



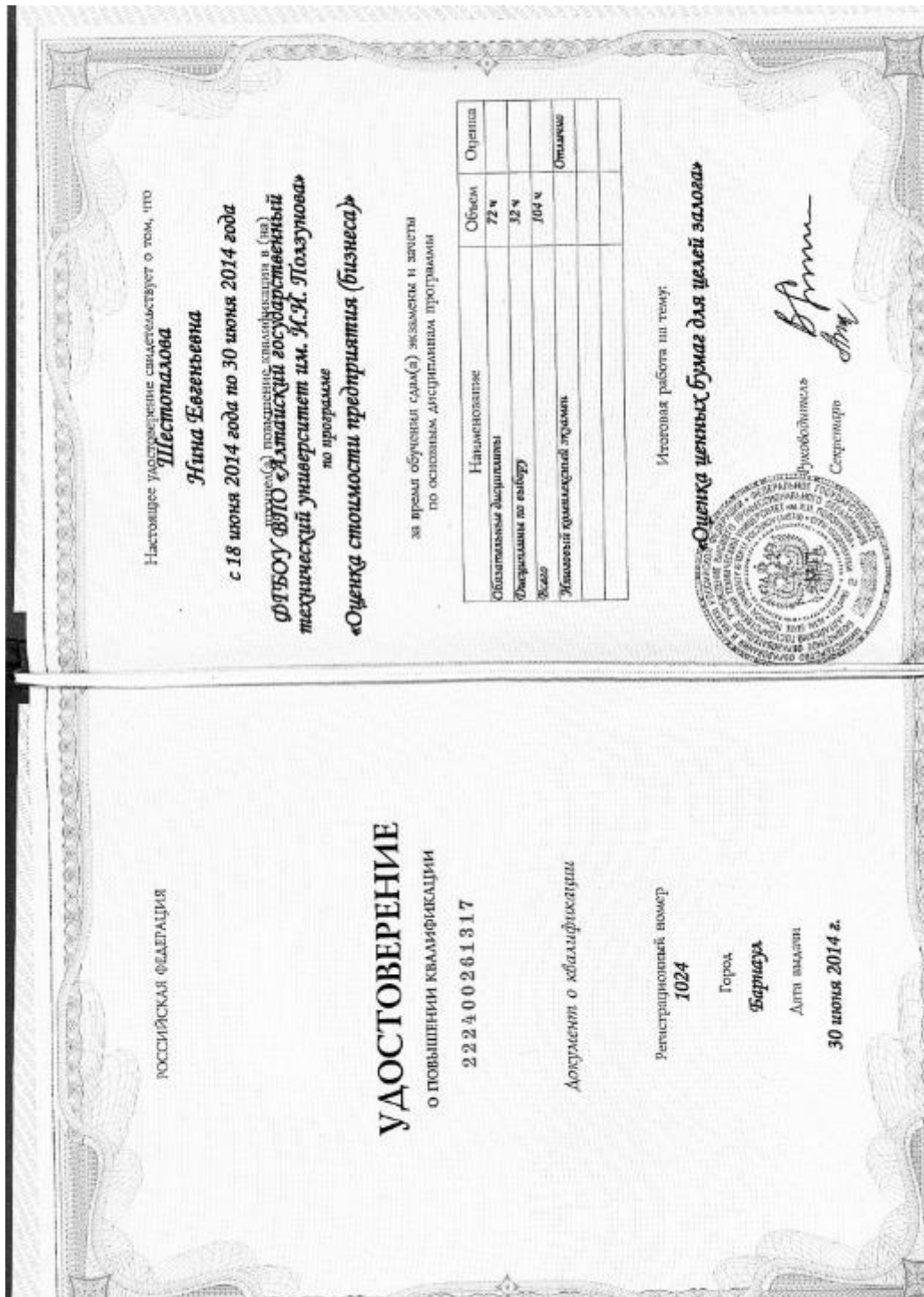
СТРАХОВЩИК:
Директор Красноярского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»

И.А. Еркина
по Доверенности №01-1606/2025 от 16.06.2025 г.
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Н.Е. Шестопалова

2127480



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

222400261317

Документ о квалификации

Регистрационный номер
1024

Город
Барнаул

Дата выдачи
30 июня 2014 г.

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что
Шестопалова

Нина Евгеньевна

с 18 июня 2014 года по 30 июня 2014 года

получила(а) повышение квалификации в (на)
ФГБОУ ВПО «Алтайский государственный
технический университет им. И.И. Ползунова»

по программе

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

за время обучения сум(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72 ч	
Дисциплины по выбору	32 ч	
Итого	104 ч	
Итоговый комплексный экзамен		Отлично

Итоговая работа по теме:

«Оценка ценных бумаг для целей залога»



В.И. Мухоморова

Мухоморова
Секретарь

