



Общество с ограниченной ответственностью «АНТА»
350072 г. Краснодар, ул. им. Мусоргского М.П., д. 1/4, пом. 8, 13
ИНН / КПП 2311147680 / 231101001 ОГРН 1122311009435
р/с 40702810347100008457 филиал «Южный» ПАО «БАНК УРАЛСИБ»
г. Краснодар к/с 30101810400000000700 БИК 040349700

ОТЧЕТ № 2312-014 об оценке земельного участка

Площадь участка: 25 000 кв.м
Кадастровый номер: 01:02:2603001:767
Местоположение: Республика Адыгея, Кошехабльский район, участок находится примерно на расстоянии 3200 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир - административное здание администрации МО "Ходзинское сельское поселение". Почтовый адрес ориентира: Республика Адыгея, Кошехабльский район, а. Ходзь, ул. Краснооктябрьская, 104

Дата оценки 31.08.2021г.
Дата составления отчета 06.12.2023г.

Заказчик: Чичкина Наталья Алексеевна
Исполнитель: ООО "АНТА"
Оценщик: Бариленко Антон Юрьевич

Краснодар, 2023 г.

Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки № 2312-014 от 05.12.2023г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для оспаривания сделки должника на основании главы III ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)"
Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер: 01:02:2603001:767, площадь: 25 000 кв.м., категория: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, местоположение: Республика Адыгея, Кошехабльский район, участок находится примерно на расстоянии 3200 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир - административное здание администрации МО "Ходзинское сельское поселение". Почтовый адрес ориентира: Республика Адыгея, Кошехабльский район, а. Ходзь, ул. Краснооктябрьская, 104
Дата оценки	31.08.2021г.
Дата осмотра объекта оценки	06.12.2023г.
Дата составления отчета	06.12.2023г.
Вид стоимости (валюта), форма представления стоимости:	Рыночная

Рыночная стоимость объекта оценки: земельного участка - кадастровый номер: 01:02:2603001:767, площадь: 25000 кв.м., категория: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, местоположение: Республика Адыгея, Кошехабльский район, участок находится примерно на расстоянии 3200 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир - административное здание администрации МО "Ходзинское сельское поселение". Почтовый адрес ориентира: Республика Адыгея, Кошехабльский район, а. Ходзь, ул. Краснооктябрьская, 104, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки составляет:

1 027 908 (Один миллион двадцать семь тысяч девятьсот восемь) рублей

Оценщик ООО «АНТАНТА»

_____ А.Ю.Бариленко

СОДЕРЖАНИЕ	стр.
Раздел 1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	4 -
Раздел 2. Сведения о заказчике оценки; об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку; о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключили трудовой договор	5 -
Раздел 3. 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	6 -
Раздел 4. Применяемые стандарты оценки	6 -
4.1 Информация о законах, стандартах и правилах оценочной деятельности, использовавшихся в отчете об оценке	7 -
Раздел 5. Описание объекта оценки	8 -
5.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	8 -
5.2 Описание объекта оценки.	8 -
5.3 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.	14 -
Раздел 6. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	15 -
6.1 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.	15 -
6.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	15 -
6.3 Анализ фактических данных	19 -
6.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены сопоставимых объектов недвижимости.	21 -
6.5 Основные выводы относительно анализа рынка.	22 -
Раздел 7. Описание процесса оценки объекта оценки	23 -
7.1 Описание процедуры оценки.	23 -
7.2 Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.	23 -
7.3 Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом	24 -
7.3.1 Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж.	26 -
Раздел 8. Согласование результатов оценки	35 -
Приложение А – Документы, предоставленные заказчиком	36 -
Приложение Б – Информация, используемая оценщиком	40 -
Приложение В – Документы исполнителя	54 -

Раздел 1. Информация, содержащаяся в задании на оценку

Таблица №1-Информация, содержащаяся в задании на оценку

Объект оценки:	Земельный участок, кадастровый номер: 01:02:2603001:767, площадь: 25 000 кв.м., категория: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, местоположение: Республика Адыгея, Кошехабльский район, участок находится примерно на расстоянии 3200 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир - административное здание администрации МО "Ходзинское сельское поселение". Почтовый адрес ориентира: Республика Адыгея, Кошехабльский район, а. Ходзь, ул. Краснооктябрьская, 104
Состав объекта оценки	Объект оценки не имеет частей
Документы, содержащие характеристики объекта оценки	Договор купли-продажи от 31.08.2021г.
Сведения о правах на объект оценки (вид права, правообладатель, ограничения, обременения)	Вид права: Собственность
	Правообладатель: Зиниша Фатима Пшимафовна
	Сведения об ограничениях/обременениях: Не зарегистрированы
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для оспаривания сделки должника на основании главы III ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)"
Предпосылки стоимости	Рыночные
Вид определяемой стоимости (валюта), форма представления стоимости:	Рыночная (руб.) в виде единой величины без указания границ интервала стоимости объекта оценки
Дата оценки	31.08.2021г.
Специальные допущения в соответствии с разделом II ФСО III:	Отсутствуют
Ограничения оценки в соответствии с разделом III ФСО III:	Отсутствуют
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет может быть использован только в соответствии с целью оценки
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Отсутствуют
Необходимость проведения дополнительных исследований	Отсутствуют
Форма составления отчета	На бумажном носителе и в форме электронного документа

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года в действующей редакции.

Раздел 2. Сведения о заказчике оценки; об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку; о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключили трудовой договор

Таблица №2-Сведения о заказчике оценки

ФИО	Чичкина Наталья Алексеевна
Паспортные данные	Паспорт гражданина Российской Федерации серия 7915 № 703121 выдан Отделом ОФМС России по Республике Адыгея в городе Майкопе код подразделения: 010-001. Дата выдачи: 02.09.2015г.

Таблица №3-Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке.

Оценщик ФИО:	Бариленко Антон Юрьевич
Номер контактного телефона	+7(861)217-15-52, +7 (900) 283-52-52
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика:	350072, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Мусоргского М.П., д. 14, помещ. 8,13
Адрес электронной почты	antanta.krd@mail.ru
Членство в СРО:	Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», свидетельство № 0968, дата выдачи – 08 июня 2012 г.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «АНТАНТА». 350072, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Мусоргского М.П., д. 14, помещ. 8,13 ОГРН 1122311009435, дата присвоения: 08 августа 2012г.

Оценщик, подписавший отчет, а также юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, соответствуют требованиям статьи 16 ФЗ-135, в именно:

- оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- у оценщика отсутствуют вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора;
- оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика;
- размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;
- ООО «АНТАНТА» не имеет имущественных интересов в отношении объекта оценки и не является аффилированным лицом заказчика;
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;
- заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика;
- заказчики и иные заинтересованные лица не осуществляют вмешательство в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.

Раздел 3. 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

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации.

Раздел 4. Применяемые стандарты оценки

На дату оценки на территории Российской Федерации действуют следующие федеральные законы и федеральные стандарты оценки:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года в действующей редакции (далее – ФЗ-135);
- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее - ФСО I);
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее - ФСО II);
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее - ФСО III);
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее - ФСО IV);
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее - ФСО V);
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее - ФСО VI);
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержден Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 04 июля 2011 года № 328 (далее – ФСО-5);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года № 611 (далее – ФСО-7);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержден Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 01 июня 2015 года № 326 (далее – ФСО-8);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержден Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 01 июня 2015 года № 327 (далее – ФСО-9);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержден Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 01 июня 2015 года № 328 (далее – ФСО-10);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержден Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 30 ноября 2022 года № 659 (далее – ФСО XI).

4.1 Информация о законах, стандартах и правилах оценочной деятельности, использовавшихся в отчете об оценке

Настоящая оценка произведена в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности в РФ. Перечень стандартов и закон использовавшихся при оценке рыночной стоимости, представлен ниже:

- ФЗ-135;
- ФСО I;
- ФСО II;
- ФСО III;
- ФСО IV;
- ФСО V;
- ФСО VI;
- ФСО-7;
- Стандарты и правила оценочной деятельности» Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков», утвержденные Наблюдательным советом НП «МСО», Протокол №15 от 07.06.2012г.

Федеральные стандарты оценки, утверждены приказами Минэкономразвития России и являются «...обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности».

В связи с тем, что оценщик является членом ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков» в его обязанности входит обязательное выполнение стандартов и правил саморегулируемой организации.

Раздел 5. Описание объекта оценки

5.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

- Договор купли-продажи от 31.08.2021г.

5.2 Описание объекта оценки.

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 01:02:2603001:767, площадь: 25 000 кв.м., категория: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, местоположение: Республика Адыгея, Кошехабльский район, участок находится примерно на расстоянии 3200 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир - административное здание администрации МО "Ходзинское сельское поселение". Почтовый адрес ориентира: Республика Адыгея, Кошехабльский район, а. Ходзь, ул. Краснооктябрьская, 104

Местоположение объекта оценки представлено на рисунках далее.

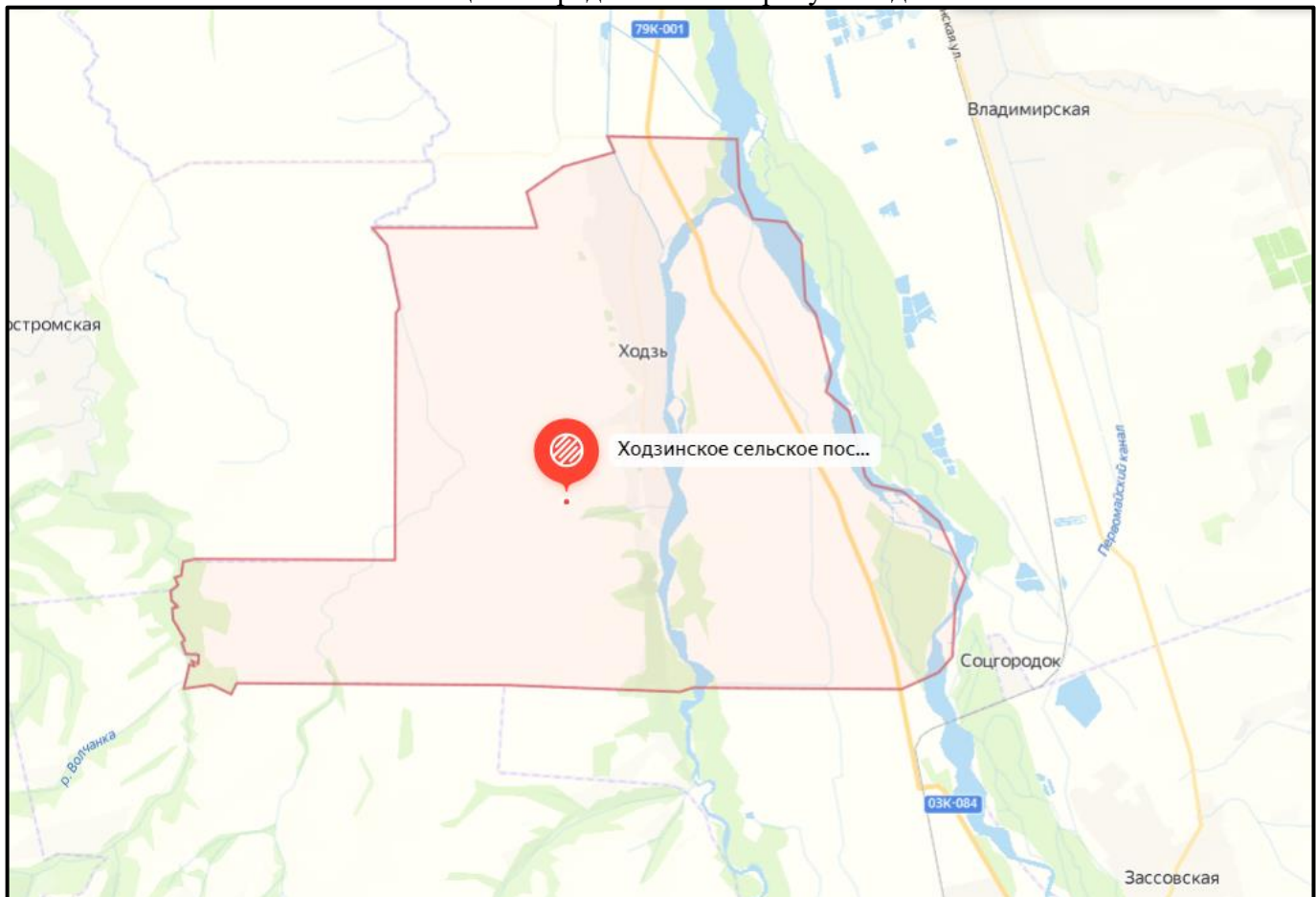


Рисунок 1 – Местоположение объекта оценки

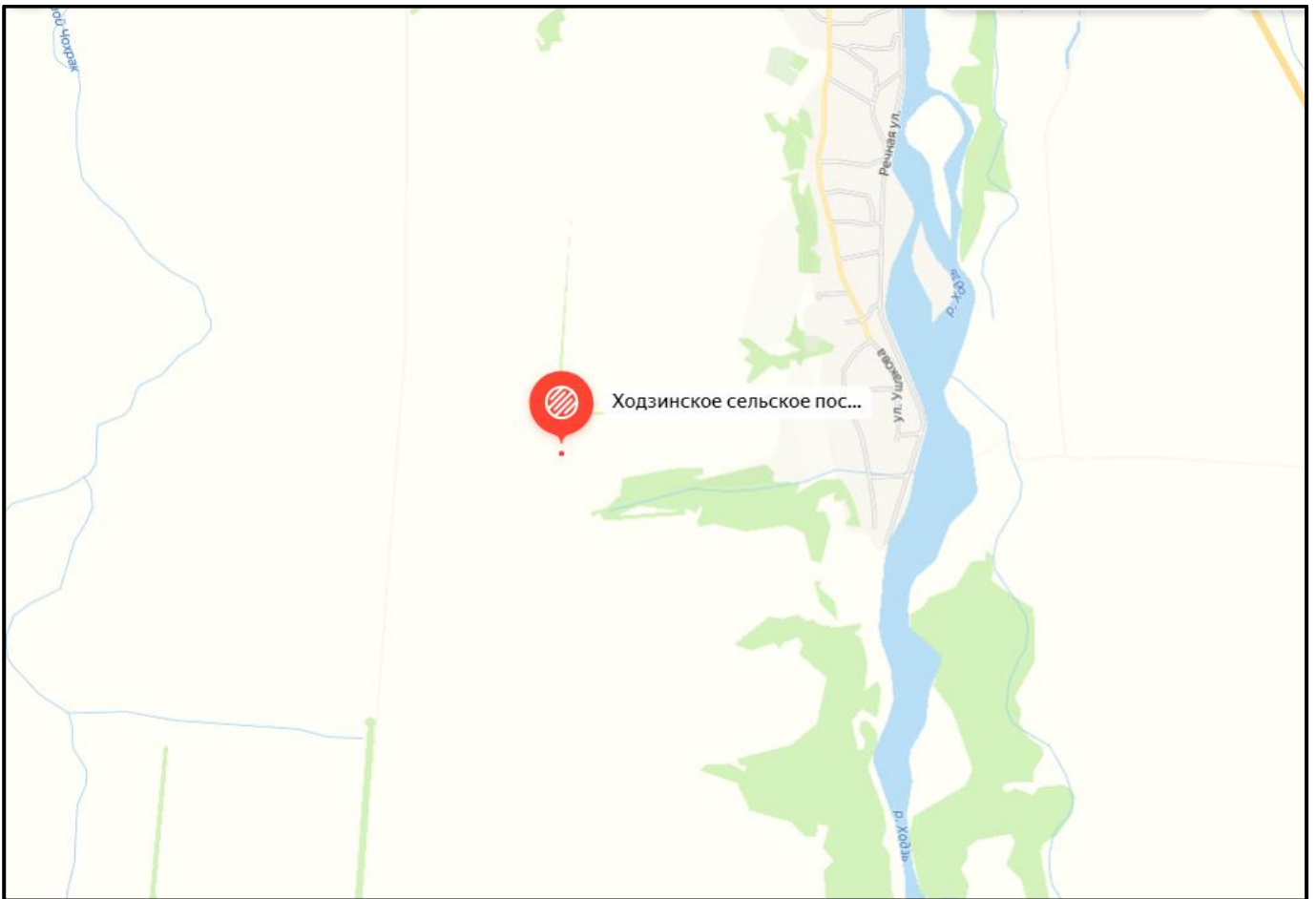


Рисунок 2 – Местоположение объекта оценки

Земельный участок 01:02:2603001:767
 Республика Адыгея, Кошехабльский район, участок находится примерно на расстоянии 3200 м по направлению на юго-запад от ориентира,...

Для сельскохозяйственного производства

[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [🔍](#) [★](#)

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	01:02:2603001:767
Кадастровый квартал:	01:02:2603001
Адрес:	Республика Адыгея, Кошехабльский район, участок находится примерно на расстоянии 3200 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами Развернуть ▾
Площадь уточненная:	25 000 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	310 750 руб.

Рисунок 3 – Местоположение объекта оценки

Таблица № 4-Описание объекта оценки в соответствии с предоставленной документацией

Объект оценки	Земельный участок
Кадастровый номер:	01:02:2603001:767
Местоположение:	Республика Адыгея, Кошехабльский район, участок находится примерно на расстоянии 3200 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир - административное здание администрации МО "Ходзинское сельское поселение". Почтовый адрес ориентира: Республика Адыгея, Кошехабльский район, а. Ходзь, ул. Краснооктябрьская, 104
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Фактическое использование	Не используется
Класс земельного участка*	Участок сельскохозяйственного назначения
Площадь, кв.м:	25 000
Кадастровая стоимость, руб.:	310 750
Вид права	Собственность
Правообладатель	Зиниша Фатима Пшимафовна
Сведения об ограничениях/обременениях	Не зарегистрированы
Правоподтверждающий документ	Договор купли-продажи от 31.08.2021г.
Балансовая стоимость, руб.:	-

*Классификация земельных участков («Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1») Лейфер Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022г. (Далее – «Справочник оценщика. Земельные участки. Часть 1.» с 56-59, табл. 5).

Все земли, помимо целевого назначения имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причем, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть видом разрешенного использования и на сельскохозяйственных землях, и на землях населенного пункта.

Исходя из фактического или предполагаемого использования, для удобства дальнейших расчетов, земельный участок следует отнести к соответствующему классу, указанному в таблице далее.

Таблица №5-Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК РФ	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов. Земли промышленности	Производственная деятельность – размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, связь, склады. Транспорт – размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Коммунальное обслуживание.
Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов. Земли промышленности.	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц.

Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК РФ	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
		Земельные участки для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения, и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.
Земельные участки с/х назначения	Земли с/х назначения. Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) – осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции, животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.
Земли под МЖС	Земли населенных пунктов.	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.
Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов. Земли с/х назначения.	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих, огороднических объединений.
Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий. Земли населенных пунктов.	Отдых (рекреация) – обустройство мест для занятий спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности. Курортная деятельность – использование, в том числе и их извлечением, для лечения и оздоровления человека, природных лечебных ресурсов. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов. Земли промышленности.	Обслуживание автотранспорта – размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов, сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских,

Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК РФ	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
		предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей. Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопровождающего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения.

Таблица № 6-Описание объекта оценки в соответствии с ценообразующими факторами

Функциональное назначение*	Пашня
Передаваемые имущественные права	Собственность
Удаленность от пунктов приема, хранения и переработки с/х продукции	< 10 км
Подъездные пути	Грунтовая дорога
Агроклиматический потенциал	Высокий
Рельеф	Ровный рельеф
Конфигурация участка	Правильная (удобная)
Наличие орошения	Нет
Наличие осушения	Нет

*Функциональное назначение земельных участков («Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023г. (Далее – «Справочник оценщика. Земельные участки СХ назначения» с 52-53, табл. 2).

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Земли сельскохозяйственных угодий имеют приоритетный статус и подлежат особой охране. Земли сельскохозяйственного назначения могут быть предоставлены для нужд промышленности или иных несельскохозяйственных нужд. В этом случае предоставляются земли, непригодные для сельскохозяйственного производства, либо земли сельхозугодий максимально худшего качества в соответствии с их кадастровой стоимостью.

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

Классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. Поэтому, для дальнейших расчетов применяется иная классификация, в большей степени отвечающая процессу ценообразования на рынке земель сельскохозяйственного назначения.

В таблице ниже приведена классификация земельных участков сельскохозяйственного назначения, приведенная в Справочнике оценщика. Земельные участки СХ назначения и принятая в отчете об оценке.

Таблица №7-Классификация земельных участков сельскохозяйственного назначения.

№ п/п	Виды сельскохозяйственных угодий	Подгруппы	Определение
1	Пашня	Богарная Орошаемая Осушаемая	Земельный участок, систематически обрабатываемый и используемый для возделывания сельскохозяйственных культур
2	Кормовые угодья	Сенокосы Пастбища	Земельные участки растительный покров которых используется на сенокошение, выпас скота и для силосования. К ним относятся также сеянные многолетние пастбища и сенокосы, создаваемые вне севооборотов
3	Земельные участки под многолетними насаждениями	Земельные участки под садами Земельные участки под виноградниками Земельные участки ягодниками	Земельные участки, занятые искусственно созданными древесными, кустарниковыми и травянистыми многолетними насаждениями. Многолетние насаждения подразделяются на разновидности: орошаемые и неорошаемые
4	Залежь	Не используется 1-3 года Не используется 3-7 года Целина	Земли, которые ранее использовались и более одного года не используются для возделывания сельскохозяйственных культур

Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки отсутствует.

5.3 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (раздел IV Анализ наиболее эффективного использования пункты 13, 14, 15) наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать другое использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитально строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования. Следовательно, если документально предусмотрен вид использования земельного участка, правообладатель обязан придерживаться установленного правила.

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

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- Целевое назначение и разрешённое использование;
- Преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- Перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- Ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- Текущее использование земельного участка.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на определённые категории. Такие земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории разрешённого использования в соответствии с зонированием территорий.

Любой вид разрешённого использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Рыночная стоимость объекта оценки определяется в соответствии с заданием на оценку для текущего вида разрешенного использования.

Раздел 6. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

6.1 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.

	<i>I полугодие 2021 г.</i>	<i>В % к I полугодю 2020 г.</i>	<i>Справочно I полугодие 2020 г. в % к I полугодю 2019 г.</i>
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	57624,1	104,8	96,6
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	7843,0	107,3	98,2
Реальные располагаемые денежные доходы		101,7 ²⁾	97,1 ²⁾
<i>1) Первая оценка. 2) Оценка.</i>			

	<i>Август 2021 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>Январь- август- 2021 г. в % к январю- августу 2020 г.</i>	<i>Справочно</i>		
		<i>августу 2020 г.</i>	<i>июлю 2021 г.</i>		<i>август 2020 г. в % к</i>		<i>январь- август 2020 г. в % к январю- августу 2019 г.</i>
					<i>августу 2019 г.</i>	<i>июлю 2020 г.</i>	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		104,0	101,8	106,4	97,1	104,9	97,0
Индекс промышленного производства		104,7	101,2	104,5	96,0	103,6	97,5
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	787,8	89,9	114,1	96,6	104,2	128,0	103,6
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,4	126,4	113,2	129,5	111,1	117,9	95,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	476,4	105,9	100,8	105,8	95,5	104,1	93,9
в том числе железнодорожного транспорта	221,0	101,9	101,5	104,6	101,5	103,5	96,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3419,4	105,3	103,4	108,8	99,3	103,3	95,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	936,9	115,1	101,8	119,2	86,2	109,2	82,7
Индекс потребительских цен		106,7	100,2	106,0	103,6	100,0	103,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		128,6	101,5	122,8	99,2	101,0	94,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4	69,8	97,8	91,7	147,6	101,6	120,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,0	27,0	91,3	82,1	в 5,1р.	110,1	в 2,5р.

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	2020 год		2021 год	
			факт	в % к 2019 году	факт	в % к 2020 году
1.	Территория	тыс. кв. км	7,8	-	7,8	-
2.	Численность постоянного населения (на конец года)	тыс. человек	463,2	100	468,3	101,1

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	2020 год		2021 год	
			факт	в % к 2019 году	факт	в % к 2020 году
3.	Численность трудоспособного населения (трудоспособная часть населения с 16 до 54 женщины и с 16 до 59 мужчин)	«←→»	256,1	99,5	264,9	103,4
4.	Рабочая сила (экономически активное население, которое включает в себя занятых, безработных и домохозяек)	«←→»	201,6	100,5	202,0	100,2
5.	Среднегодовая численность занятых в экономике	«←→»	152,2	100,1	152,4	100,1
6.	Среднесписочная численность работников всего (численность за определенный период)	«←→»	91,4	100,3	91,7	100,7
	в том числе: МП	«←→»	17,6	95,1	16,8	98,0
7.	Количество хозяйствующих субъектов	единиц	6332	93,7	6059	95,7
	в том числе: МП	«←→»	3572	98,1	3389	94,9
8.	ВРП (Структура: промышленность – 15,9%; сельское хозяйство – 14,6%; торговля – 12,9% к общему V ВРП)	млрд руб.	143,2	103,6	В марте 2023 года	
9.	ВРП на душу населения	тыс.руб.	309,2	-	В марте 2023 года	
10.	Оборот организаций (по полному кругу)	млрд руб.	236,9	98,3	302,8	127,9
11.	Индекс промышленного производства	%	х	105,9	х	111,1
12.	Объем производства продукции сельского хозяйства	млрд руб.	31,8	106,5	34,2	96,1
13.	Объем инвестиций в основной капитал	млрд руб.	44,3	95,3	33,4	71,9
14.	Розничный товарооборот	млрд руб.	107,2	102,0	139,7	121,2
15.	Индексы потребительских цен (инфляция)	%	х	105,8	х	108,9
16.	Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство»	млрд руб.	22,7	86,9	22,3	91,8
17.	Ввод жилья – всего	тыс.кв.м	258,1	100,4	307,1	119,0
18.	Уровень газификации (природным газом)	%	88,40	–	89,16	–
19.	Величина прожиточного минимума (на 1 человека в месяц по РА, устанавливается ежеквартально)	рублей	9722	104,4	9779	100,6
20.	МРОТ (определяется на год по РФ)	рублей	12 130	–	12 792	–
21.	Денежные доходы в среднем на душу населения в месяц	рублей	30 320	104,0	34 901	115,1
22.	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работающих в экономике	рублей	32 161	106,5	36 001	111,9
23.	Уровень официальной безработицы (на конец года)	% к экономически активному населению	5,2 (безработных-10,4 тыс.чел.)	в 6,6 р.	0,9 (безработных – 1,8 тыс. чел.)	17,3

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	2020 год		2021 год	
			факт	в % к 2019 году	факт	в % к 2020 году
24.	Уровень общей безработицы (по МОТ) (в среднем за год)	% к экономически активному населению	8,5 (безработных – 17,0 тыс. чел.)	103,7	8,3 (безработных – 16,8 тыс. чел.)	98,4

6.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.

2. Пассивные рынки недвижимости. В зависимости от степени готовности:

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в выделении оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Объект оценки относится к сегменту рынка земельных участков.

6.3 Анализ фактических данных.

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

В процессе проведения оценки оценщиками ООО «АНТАНТА» были изучены объявления о продаже земельных участков, содержащиеся в СМИ (газеты, журналы, интернет). В результате данных исследований удалось получить информацию о ценах на земельные участки в месте расположения объекта оценки по состоянию на дату оценки. Информация о найденных объявлениях представлена в таблице далее.

Если какие-либо характеристики объекта аналога (необходимые для расчета рыночной стоимости объекта оценки) не указаны в тексте объявления оценщик указывает их возможное значение основываясь на фотоматериалах, приведённых в объявлениях, месторасположении и окружении объектов-аналогов, либо собственном опыте, данные сведения могут отличаться от фактических характеристик и носят допустимый характер.

Информация о найденных объявлениях представлена в таблице далее.

Таблица № 8- Анализ цен предложений на земельные участки.

п/п	Местоположение	Площадь, сот.	Стоимость, руб.	Цена, руб/сот.	Разреш. исп	Краткое описание	Контактные данные	Источник информации
1	Республика Адыгея, Майкопский р-н, пос. Табачный, Шоссейная ул., 29	220,00	350 000	1 591	СНТ/ДНП	-	89002964058	adygeya_krasnooktyabrskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_snt_dnp_2226286310
2	Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н	574,00	1 200 000	2 091	СНТ/ДНП	Два соседних участка	89061891335	enem/zemelnye_uchastki/uchastok_574_ga_snt_dnp_2148004716
3	Республика Адыгея, Майкопский р-н, хутор 17 лет Октября	390,00	2 100 000	5 385	СНТ/ДНП	Вдоль трассы	89153363870	severo-vostochnye_sady/zemelnye_uchastki/uchastok_39_ga_snt_dnp_2199365488
4	Краснодарский край, Мостовский р-н, с. Унароково	256,00	1 190 000	4 648	СНТ/ДНП	-	89168554367	tulskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_256_ga_snt_dnp_2125720350
5	Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, аул Тахтамукай	287,00	1 100 000	3 833	СНТ/ДНП	-	89182247312	tahtamukay/zemelnye_uchastki/uchastok_287_ga_snt_dnp_2231810963
6	Республика Адыгея, Майкоп	610,00	2 700 000	4 426	СНТ/ДНП	-	89184191038	maykop/zemelnye_uchastki/uchastok_61_ga_snt_dnp_2200717738
7	Республика Адыгея, Майкопский р-н, пос. Табачный	220,00	1 300 000	5 909	СНТ/ДНП	Неправильная форма	89184293446	adygeya_krasnooktyabrskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_snt_dnp_2136877071

8	Республика Адыгея, Майкопский р-н, пос. Табачный	220,00	500 000	2 273	СНТ/ДНП	Асфальт. подъезд	89186234594	adygeya_krasnooktyabrskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_snt_dnp_2194577845
9	Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, пос. Отрадный	287,00	1 200 000	4 181	СНТ/ДНП	-	89338893117	tahtamukay/zemelnye_uchastki/uchastok_287_ga_snt_dnp_2172908653
10	Республика Адыгея, Теучежский р-н, Понежукайское сельское поселение, аул Понежукай	320,00	1 000 000	3 125	СНТ/ДНП	Неправильная форма. Земля под водой	89343370031	ponezhukay/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_2117468341
11	Республика Адыгея, г.о. Адыгейск	249,00	735 000	2 952	СНТ/ДНП	Асфальтированный подъезд	89654571690	adygeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_snt_dnp_2127797878
12	Республика Адыгея, Майкопский р-н, хутор Пролетарский, Школьная ул.	600,00	1 500 000	2 500	СНТ/ДНП	-	89654573592	maykop/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_2161285267
13	Республика Адыгея, Майкопский р-н, хутор Северо-Восточные Сады	200,00	850 000	4 250	СНТ/ДНП	Вдоль трассы	89654574803	severo-vostochnye_sady/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_2196916966
14	Республика Адыгея, г.о. Майкоп, пос. Родниковый, ул. Ленина	400,00	1 800 000	4 500	СНТ/ДНП	-	89654575436	hanskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_2125744089
15	Республика Адыгея, Майкопский р-н, пос. Табачный	220,00	1 300 000	5 909	СНТ/ДНП	-	89654578117	adygeya_krasnooktyabrskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_snt_dnp_2180581997
16	Республика Адыгея, Красногвардейский муниципальный р-н, Красногвардейское сельское поселение, с. Красногвардейское, Первомайская ул.	250,00	500 000	2 000	СНТ/ДНП	-	89679152793	adygeya_krasnogvardeyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_snt_dnp_2169655127
17	Республика Адыгея, Майкопский р-н, станция Новосвободная	180,00	270 000	1 500	СНТ/ДНП	-	89679158249	abadzhejskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_snt_dnp_2155259486

Альтернативных вариантов использования объекта оценки не предполагается

6.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены сопоставимых объектов недвижимости.

На стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения категории пашня оказывают влияние следующие факторы:

Функциональное назначение

Функциональное назначение указывает к какой из категорий сельскохозяйственных угодий относится земельный участок (пашня, кормовые угодья, многолетние насаждения).

Передаваемые имущественные права

Фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) – разный объем прав имеет разную стоимость. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др.

Местоположение

Характеристики расположения объекта оценки оказывают значительное влияние на стоимость. Основные факторы:

- Удаленность от областного центра.
- Удаленность от пунктов приема, хранения и переработки с/х продукции.
- Наличие и качество подъездных путей.

Площадь (фактор масштаба)

Абсолютная величина рыночной стоимости оказывает обратное воздействие на уровень ликвидности – чем выше стоимость и размер объекта, тем меньше становится платежеспособный спрос на него в связи с уменьшением числа потенциальных покупателей. С увеличением размера площади объектов недвижимости стоимость 1 ед. площади уменьшается.

Агроклиматический потенциал

Природно-климатические условия определяют тип и основные направления сельскохозяйственного производства, выбор наилучших и наиболее доходных для определенного района культур. Природная составляющая сказывается в большей степени прежде всего на урожайности сельскохозяйственных культур и в меньшей – на уровне материальных и трудовых затрат, что в свою очередь, влияет на выход валовой продукции, и, в конечном счете, на величину земельной ренты, и, как следствие, на стоимость земельного участка.

Технологические свойства

К технологическим свойствам сельскохозяйственных угодий относятся:

- Рельеф земельного участка.
- Конфигурация земельного участка.

Как правило, наличие негативных инженерно-геологических условий, таких как заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д. снижают физические условия эксплуатации земельных участков, а соответственно снижают их стоимость и стоимость домовладения в целом.

Участки, обладающие неправильной конфигурацией как правило, неудобны для механизированной обработки, поэтому их стоимость ниже, чем стоимость аналогичных участков правильной конфигурации.

Наличие орошения

Как правило, земельные участки, специально подготовленные для возделывания сельскохозяйственных культур, оснащенные оросительной, коллекторно-дренажной системой и необходимыми гидротехническими сооружениями, стоят дороже, чем неподготовленные земельные участки без орошения.

Наличие осушения

Около одной трети сельскохозяйственных угодий нуждаются в проведении культуртехнических работ. Очевидно, что земельные участки, обеспеченные дренажной системой, стоят дороже земельных участков в зоне повышенного увлажнения, система осушения которых не предусмотрена.

К иным факторам влияния можно отнести:

- социальные и демографические особенности;

- общая экономическая ситуация;

К социальным факторам относится демографическая структура населения, его численность, плотность, состав, сложившиеся системы расселения. К общей экономической ситуации относится экономическая ситуация стране и регионе, инвестиционный климат, рынок долгосрочных кредитов; уровень доходов населения, тенденции развития местности.

Данные факторы являются глобальными и оказывают влияние не на конкретный сегмент рынка какого-либо региона, а на рынок страны в целом. Определить степень влияния данных факторов можно только проведя ретроспективный анализ. Частично данные факторы оказывают влияние на величину скидки на торг.

Интервал значений факторов, влияющих на стоимость участка сельскохозяйственного назначения определен в соответствии со Справочнике оценщика. Земельные участки СХ назначения, как возможные значения корректирующих коэффициентов.

Таблица № 9- Интервал значений основных факторов, влияющих на стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения категории, пашня

Факторы влияния на стоимость	Интервал значений
Функциональное назначение;	0-117%
Передаваемые имущественные права;	0-52%
Удаленность от областного центра;	Расчетное значение
Удаленность от пунктов приема, хранения и переработки с/х продукции;	0-41%
Подъездные пути;	0-16%
Площадь (фактор масштаба);	Расчетное значение
Агроклиматический потенциал;	0-61%
Рельеф земельного участка;	0-47%
Конфигурация земельного участка;	0-33%
Наличие орошения;	0-39%
Наличие осушения.	0-35%

6.5 Основные выводы относительно анализа рынка.

Изучая рынок продаж земельных участков, расположенных в районе расположения объекта оценки, либо в районах сопоставимых с районом расположения объекта оценки, на основании данных средств массовой информации, оценщик получил следующие статистические показатели:

Таблица № 10- Статистические показатели стоимости земельного участка

Статистические показатели рыночной стоимости земельного участка, по результатам анализа рынка, руб/сот				
Max	Min	Ср. знач	Медиана	Мода
5 909	1 500	3 593	3 833	5 909

Более наглядно данная информация представлена на диаграмме далее.

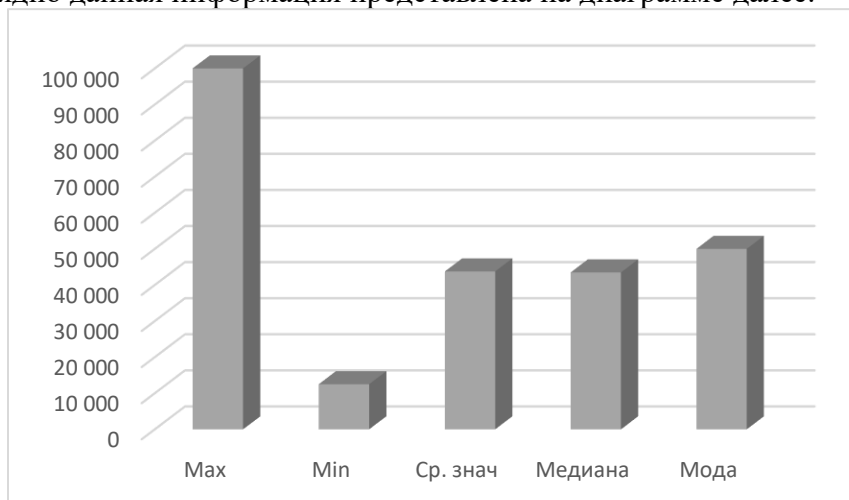


Рисунок 4 – Статистические показатели цен на земельные участки.

Для дальнейших расчетов оценщиком отобраны аналоги под номерами: 3, 4, 8, 17 (Таблица № 7), как наиболее сопоставимые с объектом оценки.

Раздел 7. Описание процесса оценки объекта оценки

7.1 Описание процедуры оценки.

Данный отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов, с применением необходимых подходов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые данные по оцениваемому объекту. Был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости.

Процедура оценки включала:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление отчета об оценке.

7.2 Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком

Каждый из этих подходов приводит к получению ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить итоговую стоимость имущества на основании данных тех подходов, которые расценены как наиболее надежные.

На основании ст. 14 ФЗ-135 оценщик имеет право «применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки».

На основании ст. 24 ФСО №1 «оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Расчет рыночной стоимости права собственности производится в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р

В соответствии с этими рекомендациями при оценке рыночной стоимости права собственности земельных участков используются методы, базирующиеся на трех основных подходах, указанные в таблице ниже.

Таблица №11-Классификация методов оценки земельных участков.

Подход	Метод оценки	Застроенный земельный участок	Незастроенный земельный участок
Затратный подход.	Метод выделения	Используется	Не используется
	Метод остатка	Используется	Не используется
Сравнительный подход	Сравнения продаж	Используется	Используется
	Метод выделения	Используется	Не используется
	Метод распределения	Используется	Не используется
Доходный подход	Метод капитализации земельной ренты	Используется	Используется
	Метод остатка	Используется	Используется
	Метод предполагаемого использования	Используется	Используется

Затратный подход для определения стоимости незастроенных земельных участков - не используется.

Использование доходного подхода для оценки незастроенного земельного участка основано на:

- принципе ожидания, т.е. типичный инвестор приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод (метод капитализации земельной ренты)
- пересчете доходов (дисконтировании), которые способен генерировать земельный участок в составе единого объекта недвижимости в будущем в его текущую цену (метод остатка)
- дисконтировании всех будущих доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. Источником доходов может быть аренда, хозяйственное использование земельного участка, либо продажа земельного участка (метод предполагаемого использования)

Использование методов доходного подхода связано с введением большого количества допущений, корректировок и дополнительных расчетов, что в конечном итоге негативно отразится на правильности расчетов рыночной стоимости объекта оценки.

Таким образом расчет рыночной стоимости незастроенного земельного участка в рамках доходного подхода при условии развитого рынка продаж земельных участков является нецелесообразным и в конечном итоге будет иметь минимальный вес.

В условиях развитого, активного рынка, наиболее объективную информацию, учитывающую большинство факторов, характеризующих объект оценки, дает сравнительный подход. Оценка осуществляется путем прямого сравнения однотипных объектов, в отличии от доходного подхода, где сравнение используется частично. В рамках сравнительного подхода для незастроенных земельных участков применяется метод сравнения продаж.

7.3 Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Сравнительный подход определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

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

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости, в частности цена или арендная плата за единицу сравнения;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками,

являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

7.3.1 Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

При подборе объектов аналогов подбирались объекты, сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки.

Описание отобранных, по данным анализа рынка, объектов - аналогов представлено в таблице далее.

Таблица №12-Описание объектов – аналогов

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Дата предложения к продаже (оферта)	-	Август 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021
Цена предложения, руб	Определяется	2 100 000	1 190 000	2 700 000	1 800 000
Площадь, сот	250,00	390,00	256,00	610,00	400,00
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес (описание местоположения)	Республика Адыгея, Кошехабльский район, участок находится примерно на расстоянии 3200 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир - административное здание администрации МО "Ходзинское сельское поселение". Почтовый адрес ориентира: Республика Адыгея, Кошехабльский район, а. Ходзь, ул. Краснооктябрьская, 104	Республика Адыгея, Майкопский р-н, хутор 17 лет Октября	Краснодарский край, Мостовский р-н, с. Унароково	Республика Адыгея, Майкоп	Республика Адыгея, г.о. Майкоп, пос. Родниковый, ул. Ленина
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	СНТ/ДНП	СНТ/ДНП	СНТ/ДНП	СНТ/ДНП

Класс земельного участка	Участок с/х назначения	Участок с/х назначения	Участок с/х назначения	Участок с/х назначения	Участок с/х назначения
Функциональное назначение	Пашня	Пашня	Пашня	Пашня	Пашня
Удаленность от пунктов приема, хранения и переработки с/х продукции	< 10 км	< 10 км	< 10 км	< 10 км	< 10 км
Подъездные пути	Грунтовая дорога	Твердое покрытие	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога
Агроклиматический потенциал	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
Рельеф	Ровный рельеф	Ровный рельеф	Ровный рельеф	Ровный рельеф	Ровный рельеф
Конфигурация участка	Правильная (удобная)	Правильная (удобная)	Правильная (удобная)	Правильная (удобная)	Правильная (удобная)
Наличие орошения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие осушения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Контактные данные	-	8 (915) 336-38-70	8 (916) 855-43-67	8 (918) 419-10-38	8 (965) 457-54-36
Источник информации	-	severo-vostochnye_sady/zemelnye_uchastki/uchastok_39_ga_snt_dnp_2199365488	tulskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_256_ga_snt_dnp_2125720350	maykop/zemelnye_uchastki/uchastok_61_ga_snt_dnp_2200717738	hanskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_2125744089

Если оцениваемый земельный участок отличается от сопоставимого, то в цену последнего необходимо внести поправки, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан, если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый участок. При корректировке прогнозируемых цен продаж сравнимых объектов поправки производятся в цене сопоставимого участка. Оценка земельного участка путем сравнения с другими проданными участками земли может производиться по элементам сравнения с помощью единиц сравнения (цена за 1 га, за 1 сотку, 1 кв.м., 1 фронтальный метр, единицу плотности застройки).

Определение величин корректировок:

Снижение цен в процессе торгов

В случаях, когда необходимо устранить систематическую составляющую погрешности (когда используется информация о предложении к продаже, а не сведения о реальных сделках), приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка – скидка на торг.

Величина скидки на торг в соответствии со Справочником оценщика. Земельные участки с/х назначения (стр. 176, табл. 73), составляет: -12,6%, по результатам анализа рынка диапазон величины скидки на торг может составлять от 1 до 15%. В данном случае величина корректировки принимается равной **-12,6%**

Функциональное назначение

Величина корректировки определяется в соответствии со Справочником оценщика. Земельные участки с/х назначения (стр. 149, табл. 51). Сведения о величине корректирующего коэффициента и величина корректировки для каждого аналога и приведены в таблицах далее.

Таблица №13-Показатели корректирующих коэффициентов на функциональное назначение.

Объект оценки	Объект - аналог			
	Пашня	Залежь	Кормовые угодья	Многолетние насаждения
Пашня	1,00	1,67	1,33	0,77
Залежь	0,60	1,00	0,80	0,46
Кормовые угодья	0,75	1,25	1,00	0,58
Многолетние насаждения	1,30	2,17	1,73	1,00

Таблица №14-Определение корректировки на функциональное назначение.

Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Функциональное назначение	Пашня	Пашня	Пашня	Пашня
Корректирующий коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%

Передаваемые имущественные права

Учитывается юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) – разный объем прав имеет разную стоимость. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др.

Величина корректировки определяется в соответствии со Справочником оценщика. Земельные участки с/х назначения (стр. 64-65, табл. 7). Сведения о величине корректирующего коэффициента и величина корректировки для каждого аналога и приведены в таблицах далее.

Таблица №15-Показатели корректирующих коэффициентов на вид права.

Объект оценки	Объект - аналог			
	Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда	Общая долевая собственность
Собственность	1,00	1,19	1,43	1,52
Долгосрочная аренда	0,84	1,00	1,20	1,27
Краткосрочная аренда	0,70	0,83	1,00	1,06
Общая долевая собственность	0,66	0,79	0,94	1,00

Таблица №16-Определение корректировки на вид права.

Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Имущественные права	Собственнос ть	Собственнос ть	Собственнос ть	Собственнос ть
Корректирующий коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%

Удаленность от пунктов приема, хранения и переработки с/х продукции

Величина корректировки определяется в соответствии со Справочником оценщика. Земельные участки с/х назначения (стр. 102, табл. 23). Сведения о величине корректирующего коэффициента и величина корректировки для каждого аналога и приведены в таблицах далее.

Таблица №17-Показатели корректирующих коэффициентов на удаленность от пунктов приема, хранения и переработки с/х продукции.

Объект оценки	Объект - аналог			
	< 10 км	10-30 км	30-50 км	> 50 км
< 10 км	1,00	1,12	1,25	1,41
10-30 км	0,89	1,00	1,11	1,25
30-50 км	0,80	0,90	1,00	1,13
> 50 км	0,71	0,80	0,89	1,00

Таблица №18-Определение корректировки на удаленность от пунктов приема, хранения и переработки с/х продукции.

Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Удаленность от пунктов приема, хранения и переработки с/х продукции	< 10 км	< 10 км	< 10 км	< 10 км
Корректирующий коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%

Подъездные пути

Величина корректировки определяется в соответствии со Справочником оценщика. Земельные участки с/х назначения (стр. 110, табл. 29). Отношение удельной цены земельного участка с грунтовыми подъездными путями к удельной цене аналогичного участка с подъездными путями с твердым покрытием, составляет **0,86**.

Величина корректировки для каждого аналога и приведены в таблице далее.

Таблица №19-Определение корректировки на подъездные пути

Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Подъездные пути	Твердое покрытие	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога
Корректирующий коэффициент	-	0,86	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	-14,00%	0,00%	0,00%

Площадь (фактор масштаба)

Абсолютная величина рыночной стоимости оказывает обратное воздействие на уровень ликвидности – чем выше стоимость и размер объекта, тем меньше становится платежеспособный спрос на него в связи с уменьшением числа потенциальных покупателей. С увеличением размера площади объектов недвижимости стоимость 1 ед. площади уменьшается.

Величина корректировки определяется в соответствии со Справочником оценщика. Земельные участки с/х назначения (стр. 118) по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = \left(\frac{S_{00}}{S_{0A}} \right)^k$$

Где: S_{00} – площадь, объекта оценки;

S_{0A} – площадь, объекта аналога;

k – коэффициент торможения.

Коэффициент торможения определяется в соответствии со Справочником оценщика. Земельные участки с/х назначения (стр. 119, рис. 17).

Расчет корректировки на масштаб приведен в таблице далее.

Таблица №20-Расчет корректировки на площадь (масштаб).

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, сот.	250,00	390,00	256,00	610,00	400,00
Коэффициент торможения	-0,080				
Величина корректировки, %	-	3,62%	0,19%	7,40%	3,83%

Агроклиматический потенциал

Величина корректировки определяется в соответствии со Справочником оценщика. Земельные участки с/х назначения (стр. 125-126, табл. 37). Сведения о величине корректирующего коэффициента и величина корректировки для каждого аналога и приведены в таблицах далее.

Таблица №21-Показатели корректирующих коэффициентов на агроклиматический потенциал.

Объект оценки	Объект - аналог		
	Высокий	Средний	Низкий
Высокий	1,00	1,28	1,61
Средний	0,78	1,00	1,26
Низкий	0,62	0,79	1,00

Таблица №22-Определение корректировки на агроклиматический потенциал.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Агроклиматический потенциал	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
Корректирующий коэффициент	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Рельеф земельного участка

Величина корректировки определяется в соответствии со Справочником оценщика. Земельные участки с/х назначения (стр. 129, табл. 39). Сведения о величине корректирующего коэффициента и величина корректировки для каждого аналога и приведены в таблицах далее.

Таблица №23-Показатели корректирующих коэффициентов на рельеф.

Объект оценки	Объект - аналог			
	Ровный рельеф	Слабый уклон	Средний уклон	Сильный уклон
Ровный рельеф	1,00	1,12	1,22	1,47
Слабый уклон	0,89	1,00	1,09	1,31
Средний уклон	0,82	0,92	1,00	1,21
Сильный уклон	0,68	0,76	0,83	1,00

Таблица №24-Определение корректировки на рельеф

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Рельеф	Ровный рельеф	Ровный рельеф	Ровный рельеф	Ровный рельеф	Ровный рельеф
Корректирующий коэффициент	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Конфигурация земельного участка

Величина корректировки определяется в соответствии со Справочником оценщика. Земельные участки с/х назначения (стр. 131, табл. 42). Отношение удельной цены земельного участка сложной конфигурации, механизированная обработка которого затруднена, к удельной цене участка, удобного для механизированной обработки, составляет **0,75**.

Величина корректировки для каждого аналога и приведены в таблице далее.

Таблица №25-Определение корректировки на конфигурацию участка.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Форма участка	Правильная (удобная)	Правильная (удобная)	Правильная (удобная)	Правильная (удобная)	Правильная (удобная)
Корректирующий коэффициент	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Наличие орошения

Величина корректировки определяется в соответствии со Справочником оценщика. Земельные участки с/х назначения (стр. 134, табл. 44). Отношение удельной цены земельного участка без орошения (в зоне рискованного земледелия) к удельной цене орошаемого земельного участка, составляет **0,72**.

Величина корректировки для каждого аналога и приведены в таблице далее.

Таблица №26-Определение корректировки на наличие орошения.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Наличие орошения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректирующий коэффициент	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Наличие осушения

Величина корректировки определяется в соответствии со Справочником оценщика. Земельные участки с/х назначения (стр. 139, табл. 46). Отношение удельной цены земельного участка, подверженного подтоплению (в зоне повышенного увлажнения), к удельной цене аналогичного участка, обеспеченного дренажной системой, составляет **0,74**.

Величина корректировки для каждого аналога и приведены в таблице далее.

Таблица №27-Определение корректировки на наличие осушения.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Наличие осушения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректирующий коэффициент	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Таблица №28-Расчет рыночной стоимости права собственности на земельный участок

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена предложения, руб.	Определяется	2 100 000	1 190 000	2 700 000	1 800 000
Площадь, сот	250,00	390,00	256,00	610,00	400,00
Цена предложения, руб./сот.	Определяется	5 385	4 648	4 426	4 500
Корректировка на торг, %	-	-12,60%	-12,60%	-12,60%	-12,60%
Скорректированная цена, руб/сот	Определяется	4 706	4 062	3 868	3 933
Корректировка на функциональное назначение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб/сот	Определяется	4 706	4 062	3 868	3 933
Корректировка на вид права, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб/сот	Определяется	4 706	4 062	3 868	3 933
Корректировка на удаленность от пунктов приема, хранения и переработки с/х продукции, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб/сот	Определяется	4 706	4 062	3 868	3 933
Корректировка на подъездные пути, %	-	-14,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб/сот	Определяется	4 047	4 062	3 868	3 933
Корректировка на площадь, %	-	3,62%	0,19%	7,40%	3,83%
Скорректированная цена, руб/сот	Определяется	4 194	4 070	4 154	4 084
Корректировка на агроклиматический потенциал, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб/сот	Определяется	4 194	4 070	4 154	4 084
Корректировка на рельеф, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб/сот	Определяется	4 194	4 070	4 154	4 084
Корректировка на конфигурацию участка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб/сот	Определяется	4 194	4 070	4 154	4 084
Корректировка на наличие орошения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб/сот	Определяется	4 194	4 070	4 154	4 084

Корректировка на наличие осушения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб/сот	Определяется	4 194	4 070	4 154	4 084
Величина корректировки по иным ценообразующим факторам, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб/сот	Определяется	4 194	4 070	4 154	4 084
Удельный вес объекта аналога, %	-	14,90%	35,20%	22,51%	27,40%
Средневзвешенная цена, руб/сот.	4 111,63				
Рыночная стоимость, руб	1 027 908				

Вес доверия в итоговом значении рыночной стоимости присваивается исходя из суммы корректировок по их абсолютному значению. Доля (удельный вес) объекта аналога должна быть обратно пропорциональна количеству внесенных корректировок. Для расчета долей используется формула:

$$d_i = \frac{k_i^{-1}}{\sum_{i=1}^j k_i^{-1}},$$

где: d_i – вес каждого аналога;

j – количество аналогов;

k_i – количество корректировок каждого аналога (абсолютное значение)

Таблица №29- Методика расчета удельного веса доверия.

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Количество корректировок	k_i %	k_i %	k_i %	k_i %
Расчетное значение,	k_i^{-1}	k_i^{-1}	k_i^{-1}	k_i^{-1}
Расчетное значение,	$\sum_{i=1}^j k_i^{-1}$			
Вес каждого аналога,	d_i %	d_i %	d_i %	d_i %

Таблица №30-Расчет удельного веса доверия.

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Количество корректировок	30,22%	12,79%	20,00%	16,43%
Расчетное значение	3,3091	7,8186	5,0000	6,0864
Расчетное значение	22,2141			
Вес каждого аналога	14,896%	35,197%	22,508%	27,399%

Рыночная стоимость объекта оценки: земельного участка - кадастровый номер: 01:02:2603001:767, площадь: 25000 кв.м., категория: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, местоположение: Республика Адыгея, Кошехабльский район, участок находится примерно на расстоянии 3200 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир - административное здание администрации МО "Ходзинское сельское поселение". Почтовый адрес ориентира: Республика Адыгея, Кошехабльский район, а. Ходзь, ул. Краснооктябрьская, 104, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки составляет:

1 027 908 (Один миллион двадцать семь тысяч девятьсот восемь) рублей

Раздел 8. Согласование результатов оценки

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущество каждого подхода к оценке рассматриваемых объектов, определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- тип, качество и обширность информации, на основе которых проводился анализ, и делаются выводы;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как место расположения, размер, потенциальная доходность.

Поскольку оценка выполнялась в рамках одного подхода, согласование результатов не требуется.

Рыночная стоимость объекта оценки: земельного участка - кадастровый номер: 01:02:2603001:767, площадь: 25000 кв.м., категория: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, местоположение: Республика Адыгея, Кошехабльский район, участок находится примерно на расстоянии 3200 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир - административное здание администрации МО "Ходзинское сельское поселение". Почтовый адрес ориентира: Республика Адыгея, Кошехабльский район, а. Ходзь, ул. Краснооктябрьская, 104, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки составляет:

1 027 908 (Один миллион двадцать семь тысяч девятьсот восемь) рублей

Оценщик ООО «АНТАНТА»

_____ А.Ю.Бариленко

Приложение А – Документы, предоставленные заказчиком

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

город Майкоп, Республики Адыгея, Российской Федерации
тридцать первого августа две тысячи двадцать первого года.

Мы, гражданка Российской Федерации **Бегельдиева Шаймет Измаиловна**, 05 февраля 1964 года рождения, место рождения: аул Ходзь Кошехабльского района Краснодарского края, паспорт серия 79 08 № 540497, выдан МВД по Республике Адыгея 17 мая 2018 года, код подразделения 010-006, в зарегистрированном браке не состоит, зарегистрированная по адресу: Российская Федерация, Республика Адыгея, Кошехабльский район, аул Ходзь, улица Набережная, дом № 36 (тридцать шесть), именуемая в дальнейшем **Продавец**, с одной стороны

и гражданка Российской Федерации **Зиниша Фатима Пшимафовна**, 23 августа 1985 года рождения, место рождения: поселок Майский Кошехабльского района, Республики Адыгея, паспорт серия 03 10 № 551049, выдан Отделом УФМС России по Краснодарскому краю в городе-курорте Анапа 13 октября 2010 года, код подразделения 230-020, зарегистрированная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, улица имени 70-летия Октября, дом № 26/1 (двадцать шесть/один), квартира № 18 (восемнадцать), именуемая в дальнейшем **Покупатель**, с другой стороны, именуемые вместе **Стороны**, а по отдельности **Сторона**, заключили настоящий договор (далее-Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1. В Соответствии с Договором **Продавец** обязуется передать **Земельный Участок** в п.1.2. Договора (далее-**Имущество**) в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** обязуется принять и оплатить **Имущество** в размере и порядке, определенным в настоящем Договоре.

1.2. **Имущество**, передаваемое **Покупателю**, имеет следующие характеристики:

1.2.1. Кадастровый номер: **01:02:2603001:767**

1.2.2. Адрес Местоположение: Республика Адыгея, Кошехабльский район, участок находится примерно на расстоянии 3200 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир - административное здание администрации МО "Ходзинское сельское поселение". Почтовый адрес ориентира: Республика Адыгея, Кошехабльский район, а. Ходзь, ул. Краснооктябрьская, 104.

1.2.3. Общая площадь: **25000 кв.м.**

1.2.4. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения.

1.2.5. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства.

1.2.6. Наличие объектов капитального строительства: **отсутствует.**

1.2.7. Наличие временных сооружений: **отсутствует.**

1.3. Передаваемое **Имущество** принадлежит **Продавцу** на праве собственности: **Земельный участок** принадлежит **Бегельдиевой Шаймет Измаиловне (далее-Продавец)** на праве собственности на основании: Свидетельство о праве на наследство по закону серия 01АА № 0707772 нотариус Мамсиров Р.З. выдан 22.12.2020 года в реестре нотариуса за № 01/36-н/01-2020-1-757, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31.08.2021 года сделана запись регистрации № 01:02:2603001:767-01/034/2021-1.

1.4. **Продавец** обязуется передать **Покупателю Имущество**, полностью свободное от прав третьих лиц, не состоящее в споре, под арестом, не являющееся предметом залога.

1.5. На **Имущество**, указанное в п.1.2. настоящего Договора, право собственности переходит к **Покупателю** в полном объеме.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор вступает в силу с даты подписания его сторонами и действует до полного исполнения **Сторонами** обязательств по настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. **Продавец** обязуется:

3.1.1. Передать **Покупателю**

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	М.А.Пушилина
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	Договора.
Сертификат: 1114913204856929981351981768154719650625	
Владелец: Чирко Гюль Рухсанович	
Действителен с: 14.12.2022 по 14.03.2024	

Шаймет Измаиловна

3.1.2. Передать **Покупателю** **Имущество**, являющееся собственностью **Продавца**, полностью свободное от прав третьих лиц, не состоящее в споре, под арестом, являющееся предметом залога.

3.1.3. Одновременно с **Имуществом** передать **Покупателю** принадлежащие **Продавцу** **Имущества**, а также относящиеся к нему документы, если таковые предусмотрены Договором, законодательством или характером передаваемого **Имущества**.

3.1.4. В течение 30 календарных дней со дня обращения **Покупателя** своими силами и за свой счет устранить недостатки **Имущества**, не подлежащего использованию вине **Продавца** в случае, если переданное **Продавцом** **Имущество** изначально соответствовало качеству, которым должно обладать **Имущество** для использования в соответствии с его назначением.

3.1.5. Возместить **Покупателю** понесенные им убытки при изъятии **Имущества** **Покупателем** третьими лицами по основаниям, возникшим до исполнения настоящего Договора.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Принять **Имущество** в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.2. Оплатить **Имущество** в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

3.3. Продавец вправе:

3.3.1. По своему выбору потребовать оплаты **Имущества** либо отказаться от исполнения Договора, если **Покупатель** в нарушение Договора отказывается принять и оплатить **Имущество**.

3.3.2. Приостановить передачу **Имущества** до полной оплаты всего ранее переданного **Имущества** по Договору.

3.4. Покупатель вправе:

3.4.1. Отказаться от **Имущества**, если **Продавец** не передает или отказывается передать **Покупателю** в течение 10 календарных дней со дня обращения **Покупателя** относящиеся к **Имуществу** документы, которые он должен передать в соответствии с условиями Договора.

3.4.2. Отказаться от исполнения Договора, если **Продавец** отказывается передать **Покупателю** **Имущество**.

3.4.3. При передаче **Продавцом** **Имущества** ненадлежащего качества, в соответствии с условиями Договора, вправе потребовать по своему выбору: соразмерно уменьшенную цену; безвозмездного устранения недостатков **Имущества** в течение календарных дней; возмещения своих расходов на устранение недостатков **Имущества** в течение 10 календарных дней.

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА

4.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения **Имущества** переходит к **Покупателю** с момента, когда **Продавец** передал **Имущество** **Покупателю** в порядке предусмотренном настоящим Договором.

4.2. Право собственности на **Имущество** по Договору возникает у **Покупателя** с момента государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

4.3. **Имущество** должно быть передано **Покупателю** в соответствии с условиями Договора.

4.4. Договор имеют силу передаточного акта.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. По соглашению Сторон указанный **Земельный Участок**, продается за **250 000 00 (двести пятьдесят тысяч рублей) 00 копеек**.

5.1.1. Стоимость передаваемого по настоящему Договору **Имущества** составляет **25 000, 00 (двести пятьдесят тысяч рублей) 00 копеек**.

Продажная цена указанного Объекта недвижимости является окончательной и изменению не подлежит.

5.2. Расчет производит **Покупатель** **Продавцу** **сб оплаты по Договору**



5.2.1. Денежные средства в сумме **250 000, 00 (двести пятьдесят тысяч рублей) 00 копеек** переданы наличными **Покупателем Продавцу. Расчет произведен полностью до подписания настоящего Договора.**

Стороны договорились, что при оплате **Земельного Участка** после его передачи **Покупателю Земельный Участок** не является находящимся в залоге у **Продавца** для обеспечения исполнения **Покупателем** своих обязательств по оплате.

5.3. Расходы по государственной регистрации перехода прав собственности по настоящему Договору Стороны несет **Покупатель.**

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с Договором и законодательством Российской Федерации.

6.2. Ответственность Продавца:

6.2.1. В случае несвоевременной передачи **Продавцом** Имущества либо его части **Покупателю** в соответствии с условиями Договора, в т.ч. по количеству, стоимости, качеству, ассортименту, принадлежностям и комплектации (комплекту), **Продавец** обязуется выплатить **Покупателю** пени из расчета **0,01** процентов от стоимости несвоевременно переданного **Имущества** за каждый день просрочки, но не более **10** процентов от стоимости **Имущества.**

6.2.2. В случае нарушения **Продавцом** сроков устранения недостатков, предусмотренных п. 3.1.5. Договора, **Продавец** обязуется выплатить **Покупателю** стоимость земельного участка по настоящему договору, что составляет **250 000 (двести пятьдесят тысяч рублей)** из расчета **0,01** процентов от стоимости такого **Имущества** за каждый день просрочки, но не более **10** процентов от стоимости **Имущества**, за период со дня получения **Продавцом** требования **Покупателя** об устранении недостатков до дня их устранения.

6.2.3. В случае нарушения **Продавцом** обязанностей, предусмотренных п. 3.1.2. Договора, приведшее к изъятию **Имущества** у **Покупателя** третьими лицами, **Продавец**, обязуется выплатить **Покупателю** штраф в размере **10** процентов от стоимости изъятых третьими лицами **Имущества.**

6.3. Ответственность Покупателя:

6.3.1. В случае отказа **Покупателя** от приема **Имущества** в нарушение п. 3.2.1. Договора, **Покупатель** обязуется выплатить **Продавцу** штраф в размере **10** процентов от стоимости такого **Имущества.**

6.3.2. В случае несвоевременной оплаты **Покупателем** **Имущества** либо его части в соответствии с условиями Договора, **Покупатель** обязуется выплатить **Продавцу** пени из расчета **0,01** процентов от стоимости несвоевременно оплаченного **Имущества** за каждый день просрочки, но не более **10** процентов от стоимости **Имущества.**

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по обоснованному письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным Договором и законодательством Российской Федерации.

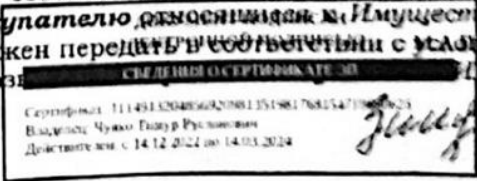
7.2. Расторжение Договора в одностороннем порядке производится только по обоснованному письменному требованию Сторон в течение 30 календарных дней со дня получения Стороной такого требования.

7.3. Продавец вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случае, если **Покупатель** в нарушение Договора отказывается принять и/или оплатить **Имущество** два или более раз.

7.4. Покупатель вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случаях:

7.4.1. Если **Продавец** в соответствии со сроками, предусмотренными п. 3.4.1. Договора, не передает **Покупателю** **Имущество** принадлежности или **Имущества**, которые он должен передать в соответствии с условиями Договора.

7.4.2. Если **Продавец** отказывается...



7.4.3. Если **Продавец** передал **Покупателю** в нарушение условий Договора меньшее количество **Имущества**, чем определено Договором.

7.4.4. Существенного нарушения **Продавцом** требований к качеству **Имущества** (обнаружения неустраняемых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков).

7.4.5. Если **Продавец** в указанный в п.3.4. Договора срок не выполнил требования **Покупателя** о доукомплектовании **Имущества**.

7.4.6. Если **Продавец**, в нарушение требований п. 3.1.2. Договора, передал **Покупателю** **Имущество**, обремененное правами третьих лиц.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ ИЗ ДОГОВОРА

8.1. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров из Договора является для Сторон обязательным.

8.2. Претензионные письма направляются Сторонами с помощью курьерской службы либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении последнего адресату по местонахождению Сторон, указанном в настоящем Договоре.

8.3. Допускается направление Сторонами претензионных писем иными способами: курьерской почтой.

8.4. Срок рассмотрения претензионного письма составляет 15 рабочих дней со дня получения последнего адресатом.

8.5. Споры из Договора разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независимых от Сторон обстоятельств.

9.2. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору, должна своевременно, но не позднее 5 календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону, с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.

9.3. Стороны признают, что неплатежеспособность Сторон не является форс-мажорным обстоятельством.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Стороны не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.

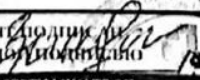
10.2. Стороны признают, что, если какое-либо из положений Договора становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение срока действия Договора.

10.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Адыгея и по экземпляру остаются у сторон и имеют одинаковую юридическую силу.

11. Подписи сторон:

Продавец:  /Ш.И.Бегельдиева/

Главный специалист

Покупатель:  /Ф.Л.Жамина/

ДОКУМЕНТ ПОДЛИН
ЭЛЕКТРОННО КОПИЕ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 1114913204050209813519813081547196506
 Владелец: Чужо Тимур Русланович
 Действителен с 14.12.2022 по 14.03.2024

Приложение Б – Информация, используемая оценщиком

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Для городов с численностью населения более 1 000 тыс. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) (по состоянию на 2021).

Таблица 5. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады	6.0-7.0, 3.1
			Транспортное размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ Коммунальное обслуживание	
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3
			Земельные участки для размещения гостиниц.	

56

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Для городов с численностью населения более 1 000 тыс. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) (по состоянию на 2021).

Таблица 5. Продолжение.

			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	
			Обслуживание автотранспорта – Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	
			Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	

57

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Для городов с численностью населения более 1 000 тыс. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) (по состоянию на 2021).

Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1-1.20
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднетажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.	2.5-2.7.1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	2.1-2.3, 2.7

58

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Для городов с численностью населения более 1 000 тыс. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) (по состоянию на 2021).

Таблица 5. Окончание.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности. Курортная деятельность, использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	5.1-5.5, 9.0-9.3

59

разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять.

Классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. Поэтому, основываясь на опыте оценки земельных участков, мы приняли за основу несколько иную классификацию, в большей степени отвечающую процессу ценообразования на рынке земель сельскохозяйственного назначения.

В таблице ниже приведена классификация земельных участков сельскохозяйственного назначения, принятая в справочнике.

Классификация земельных участков сельскохозяйственного назначения

Таблица 2

№	Виды сельскохозяйственных угодий	Подгруппы	Определение
1	Пашня	Богарная	Земельный участок, систематически обрабатываемый и используемый для возделывания сельскохозяйственных культур.
		Орошаемая	
		Осушаемая	
2	Кормовые угодья	Сенокосы	Земельные участки,

		Пастбища	растительный покров которых используется на сенокосение, выпас скота и для силосования. К ним относятся также сеянные многолетние пастбища и сенокосы, создаваемые вне севооборотов
3	Земельные участки под многолетними насаждениями	Земельные участки под садами	Земельные участки, занятые искусственно созданными древесными, кустарниковыми и травянистыми многолетними насаждениями. Многолетние насаждения подразделяются на разновидности: орошаемые и неорошаемые.
		Земельные участки под виноградникам и	
		Земельные участки под ягодниками	
4	Залежь	Не используется 1-3 года	Земли, которые ранее использовались и более одного года не используются для возделывания сельскохозяйственных культур.
		Не используется 3-7 лет	
		Целина	

г. № 03-07-11/21, от 15 января 2010 г. № 03-07-11/05, ФНС
России от 1 августа 2011 г. № ЕД-4-3/12444.

Важная информация. При проведении настоящего
исследования цены земельных участков от НДС не
очищаются вне зависимости от правообладателя.

8.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 7

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,82	0,85
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,70	0,68	0,73
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,66	0,61	0,71
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,86

64

Таблица 7 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,71	0,68	0,74
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,66	0,61	0,71
Земельные участки под многолетние насаждения			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,69	0,65	0,73
Земельные участки, классифицируемые как залежь			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,73	0,70	0,76
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,67	0,60	0,74

65

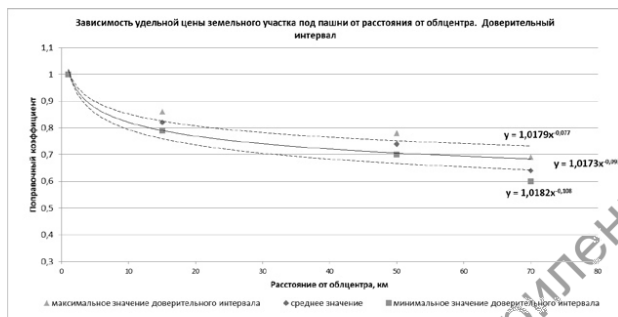


Рис. 3

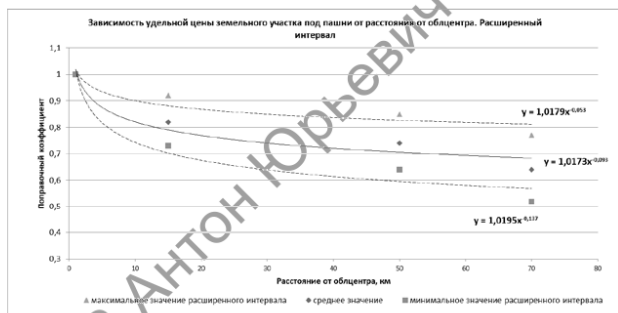


Рис. 4

9.2.1. Расположение относительно пунктов приема, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 23

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в радиусе 10-30 км от пунктов приема, хранения и переработки с/х продукции, к удельной цене аналогичных участков, расположенных в радиусе менее 10 км	0,89	0,87	0,90
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в радиусе 30-50 км от пунктов приема, хранения и переработки с/х продукции, к удельной цене аналогичных участков, расположенных в радиусе менее 10 км	0,80	0,78	0,83
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в радиусе более 50 км от пунктов приема, хранения и переработки с/х продукции, к удельной цене аналогичных участков, расположенных в радиусе менее 10 км	0,71	0,68	0,73

9.2.3. Элемент сравнения – наличие подъездных путей с твердым покрытием

Наличие и качество подъездных путей с твердым покрытием, ведущих непосредственно к земельному участку, также является фактором, влияющим на стоимость земельных участков. Ниже приводятся коэффициенты, отражающие отношение удельных цен земельных участков под пашни и кормовые угодья, имеющих подъездные пути с твердым покрытием, к удельным ценам аналогичных участков с грунтовыми дорогами.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 29.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков с грунтовыми дорогами к удельной цене аналогичных участков с твердым покрытием	0,86	0,84	0,88
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков с грунтовыми дорогами к удельной цене аналогичных участков с твердым покрытием	0,82	0,80	0,85

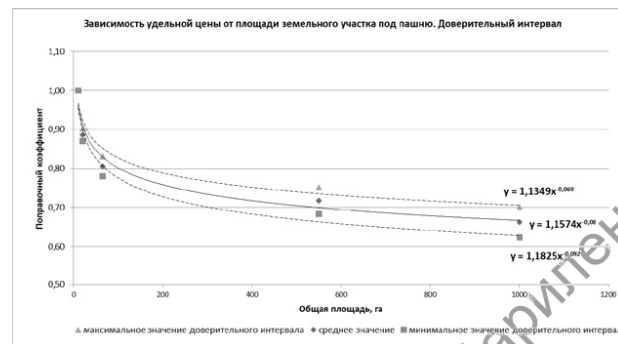


Рис. 17

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 10 га

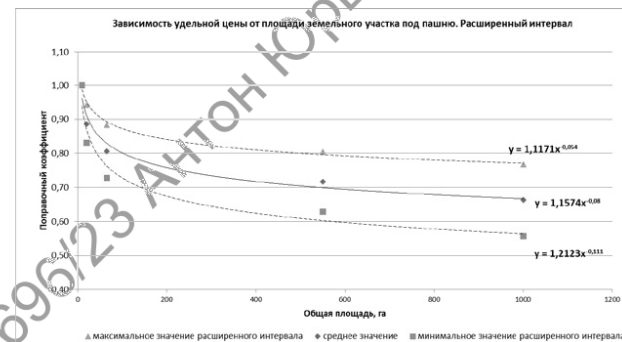


Рис. 18

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 10 га

поскольку существуют разные почвы, разные условия увлажнения, и т.д.

В то же время на территории нашей страны есть регионы, где сельское хозяйство развито, но больших колебаний не наблюдается, так как эти территории однородны по агроклиматическим и почвенным условиям.

В таблицах ниже приводятся усредненные показатели по России с указанием доверительных и расширенных интервалов. При выборе расчетного значения корректировки мы настоятельно рекомендуем пользоваться, помимо средних значений, значениями из расширенного интервала, выбирая те значения, которые в большей степени соответствуют фактическому состоянию рынка сельскохозяйственных земель на той или иной территории.

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по регионам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 37

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков со средними для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,78	0,76	0,80
Отношение удельной цены земельных участков с худшими для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,62	0,58	0,67

Таблица 37 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков со средними для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,80	0,78	0,82
Отношение удельной цены земельных участков с худшими для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,65	0,62	0,69
Земельные участки под многолетние насаждения			
Отношение удельной цены земельных участков со средними для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,82	0,80	0,84
Отношение удельной цены земельных участков с худшими для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,69	0,66	0,73

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по регионам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 39

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков со слабым уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,89	0,86	0,91
Отношение удельной цены земельных участков со средним уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,82	0,80	0,84
Отношение удельной цены земельных участков с сильным уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,68	0,64	0,72

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 40

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков со слабым уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,89	0,82	0,95
Отношение удельной цены земельных участков со средним уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,82	0,74	0,90
Отношение удельной цены земельных участков с сильным уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,68	0,59	0,77

10.4. Элемент сравнения – конфигурация участка

К технологическим свойствам сельскохозяйственных угодий относятся: энергоёмкость почв; контурность полей (рабочих участков) - размер, конфигурация и их изрезанность препятствиями механизированной обработки; внутривладельческая удаленность полей; рельеф и каменистость угодий; высота над уровнем моря (для горных и предгорных зон).

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по регионам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 42

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена, к удельной цене участков, удобных для механизированной обработки	0,75	0,71	0,80
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков, механизированная обработка которых затруднена, к удельной цене участков, удобных для механизированной обработки	0,79	0,75	0,83

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по регионам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 44.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков без орошения (в зоне рискованного земледелия) к удельной цене орошаемых земельных участков	0,72	0,69	0,76
Земельные участки под многолетние насаждения			
Отношение удельной цены земельных участков без орошения (в зоне рискованного земледелия) к удельной цене орошаемых земельных участков	0,76	0,72	0,80

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 45

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков без орошения (в зоне рискованного земледелия) к удельной цене орошаемых земельных участков	0,72	0,63	0,82
Земельные участки под многолетние насаждения			
Отношение удельной цены земельных участков без орошения (в зоне рискованного земледелия) к удельной цене орошаемых земельных участков	0,76	0,63	0,90

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по регионам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков, подверженных подтоплению (в зоне повышенного увлажнения), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных дренажной системой	0,74	0,63	0,84

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков, подверженных подтоплению (в зоне повышенного увлажнения), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных дренажной системой	0,74	0,56	0,92

**Дополнительные факторы,
влияющие на выбор конкретного значения
корректировки внутри расширенного интервала**

- степень переувлажнения земельного участка;
- площадь участка;
- техническое состояние дренажной системы.

**Значения корректирующих коэффициентов, усредненные
по регионам России, и границы доверительных
интервалов**

Таблица 48

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки, классифицируемые как залежь			
Отношение удельной цены земельных участков, которые не обрабатываются 2-3 года к удельной цене земельных участков в обороте	0,80	0,77	0,83
Отношение удельной цены земельных участков, которые не обрабатываются 3-7 лет к удельной цене земельных участков в обороте	0,71	0,67	0,76
Отношение удельной цены земельных участков, которые не обрабатываются более 7 лет (целина) к удельной цене земельных участков в обороте	0,62	0,50	0,73

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 49

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки, классифицируемые как залежь			
Отношение удельной цены земельных участков, которые не обрабатываются 2-3 года к удельной цене земельных участков в обороте	0,80	0,72	0,89
Отношение удельной цены земельных участков, которые не обрабатываются 3-7 лет к удельной цене земельных участков в обороте	0,71	0,61	0,81

[←Назад к поиску](#)

Участок 3,9 га (СНТ, ДНП)

₽2,100,000

severo-vostochnye_sady/zemelnye_uchastki/uchastok_39_ga_snt_dnp_2199365488

Категория	Земельные участки	Оператор	ОАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	R.S. UZLIYAN	Тип	компания
Телефон	89153363870	Номер	2199365488
Адрес	Республика Адыгея, Майкопский р-н, хутор 17 лет Октября	Метро	не задано
Расположение	Россия, Северо-Восточные Сады		
Дата публикации	Thu Aug 05 2021		
Дата обновления	Thu Aug 05 2021		
Дата скачивания	Thu Aug 05 2021		
Снимок оригинального объявления	открыть		



Вдоль трассы, 3.9га.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

◀Назад к поиску

Участок 2,56 га (СНТ, ДНП)

₽1,190,000

tulskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_256_ga_snt_dnp_2125720350

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Олег	Тип	частное
Телефон	89168554367	Номер	2125720350
Адрес	Республика Адыгея, Майкопский р-н, пос. Цветочный	Метро	не задано
Расположение	Россия, Тульский		
Дата публикации	Wed Apr 07 2021		
Дата обновления	Wed Apr 07 2021		
Дата скачивания	Wed Apr 07 2021		
Снимок оригинального объявления	открыть		

Земельный участок возле озера и федеральной трассы на лого-наки. Рядом термальные источники.

ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ



[←Назад к поиску](#)

Участок 6,1 га (СНТ, ДНП)

₽2,700,000

майкоп/zemelnye_uchastki/uchastok_61_ga_snt_dnp_2200717738

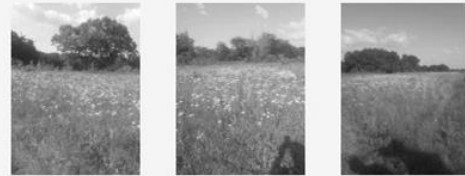
Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Ольга Ильинова	Тип	частное
Телефон	89184191038	Номер	2200717738
Адрес	Республика Адыгея, Майкоп	Метро	не задано

Расположение	Россия, Майкоп
Дата публикации	Mon Jun 28 2021
Дата обновления	Mon Jun 28 2021
Дата скачивания	Tue Jun 29 2021

Снимок оригинального объявления [открыть](#)

Продаю землю ст. Ханская 6.1 гектар

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)



[←Назад к поиску](#)**Участок 4 га (СНТ, ДНП)****₽1,800,000**

hanskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_2125744089

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Вымпел-Коммуникации"
Контакт	Елена	Тип	частное
Телефон	89654575436	Номер	2125744089
Адрес	Республика Адыгея, г.о. Майкоп, пос. Родниковый, ул. Ленина	Метро	не задано
Расположение	Россия, Ханская		
Дата публикации	Wed Apr 28 2021		
Дата обновления	Wed Apr 28 2021		
Дата скачивания	Wed Apr 28 2021		
Снимок оригинального объявления	открыть		



Продам землю в собственности около 4 га. Сельскохозяйственного назначения.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«08» июня 2012 г.
Дата регистрации в реестре

№ 968
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

**Бариленко
Антон Юрьевич**

ИНН 236401618791

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2024 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 021675-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Бариленко Антону Юрьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.

ДОГОВОР (ПОЛИС)

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)
№ 433-584-093253/23 от «11» июля 2023 г.



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Бариленко Антон Юрьевич, Паспорт Гражданина РФ серии 03 07 №700887 выдан Отделением УФМС России по Краснодарскому краю в Тбилиском районе 03.11.2007 г. Адрес регистрации: 350067 г.Краснодар, ул.Душистая, д.30, кв.102 Эл. адрес: bk_87@bk.ru Тел.:+79604884402
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. эл. адрес: prof-msk@ingos.ru тел: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее-Договор) установлен с «25» июля 2023 г. по «24» июля 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек). 4.2. Франшиза по настоящему Договору не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет 2 100,00 (две тысячи сто рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «25» июля 2023 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru . 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru , подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплачивая страховую Премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Страховщика и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора
Договор страхования оформлен Страхователем на сайте СПАО «Ингосстрах»	Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заверенных УКЭП Страховщика

ИНГОССТРАХ
Электронная подпись СПАО «ИНГОССТРАХ»
Директор департамента
СПАО «ИНГОССТРАХ»
г. Москва, Пятницкая, стр. 2, д. 12,
11/07/2023 10:15:17



ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
(ЭЛЕКТРОННОЕ СТРАХОВАНИЕ)
№ 433-584-093425/23



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. ООО "АНТАНТА" ИНН 2311147680 Им. Мусоргского М.П. ул.д.1/4,оф.пом.8,13
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. Филиал СПАО "Ингосстрах" в Краснодарском крае 350002 г.Краснодар, зона.1, ул.Садовая, д.159, корп.1
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С « 24 » июля 2023 г. по « 23 » июля 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. 3.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) в течение Периода страхования.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 50 000 000,00 (пятьдесят миллионов рублей 00 копеек) . 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 50 000 000,00 (пятьдесят миллионов рублей 00 копеек) . 4.2. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 15 300,00 (пятнадцать тысяч триста рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по « 24 » июля 2023 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.2. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. 8.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре. 8.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9. ТРЕТЬИ ЛИЦА:	9.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются: 9.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; 9.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
10. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	10.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования. 10.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:	11.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования. 11.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

Страхователь _____

1

Страховщик _____

12. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:	12.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
13. УВЕДОМЛЕНИЯ:	<p>13.1. Все письма и уведомления, направляемые Страховщиком в адрес Страхователя в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:</p> <p>13.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;</p> <p>13.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты Стороны осуществляют по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя - antanta.krd@mail.ru, со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru;</p> <p>13.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя - +79604884402, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03.</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "АНТАНТА"	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»
От Страхователя:	От Страховщика:

[Handwritten signature]



Страхователь _____

2

Страховщик _____