



Общество с ограниченной ответственностью

«СТЕРХ»

ИНН 3442075720 КПП 344301001
ОГРН 1053459009911 ОКВЭД 74.84
Р/сч. 40702810801000047304
в южный ф-л ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК в г. Волгограде
К/счет 30101810100000000715 БИК 041806715

Россия, 400081, г. Волгоград,
ул. Большая, 20
тел/факс 43-96-19
e-mail: sterhocenka@mail.ru
www.sterhocenka.ru

ОТЧЕТ № 011-2023

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОГО РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ 1 ГА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ГЕОРГИЕВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ ПО I ГРУППЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ВИД УГОДИЙ: ПАШНЯ, ЗА 2023 ГОД

Дата оценки:

09 января 2023 г.

Дата составления отчета:

25 января 2023 г.

Заказчик:

Государственное казенное учреждение Ставропольского края «Земельный фонд Ставропольского края», в лице директора Винокуровой Дины Владимировны, действующего на основании Устава

г. Волгоград-2023 г.

В соответствии с Государственным контрактом № ЕП/13 от 23 января 2023 г. заключенным между ООО «СТЕРХ» и Государственным казенным учреждением Ставропольского края «Земельный фонд Ставропольского края» в лице директора Винокуровой Дины Владимировны, действующего на основании Устава, была проведена оценка рыночной стоимости годового размера арендной платы 1 га земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения Георгиевского городского округа Ставропольского края по I группе видов разрешенного использования, вид угодий: пашня, за 2023 год, в соответствии со следующим диапазоном площади:

- земельный участок площадью <10 га;
- земельный участок площадью от 10 га до 30 га;
- земельный участок площадью от 30 га до 100 га;
- земельный участок площадью от 100 га до 1000 га;
- земельный участки площадью >1000 га.

Определение стоимости объекта оценки проведено по состоянию на 09 января 2023 г.

Вид определяемой стоимости – рыночная стоимость в соответствии с федеральными стандартами оценки (ФСО № I, ФСО № II, ФСО № III, ФСО № IV, ФСО № V, ФСО № VI), утвержденными Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., (ФСО №7) утвержденный Минэкономразвития России 25.09.2014 г., а также сводом стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «СМАО».

При оценке мы исходили из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование.

Обращаем внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, краткое обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, мы пришли к заключению, что по состоянию на дату оценки стоимость объекта оценки, составляет:

Георгиевский городской округ на 2023 год

Наименование	руб./1 га/в год
Земельные участки площадью < 10 га	4 707,60
Земельные участки площадью от 10 га до 30 га	4 378,07
Земельные участки площадью от 30 га до 100 га	4 001,46
Земельные участки площадью от 100 га до 1000 га	3 624,85
Земельные участки площадью ≥ 1000 га	3 342,40

Всю информацию и анализ, использованные для оценки рыночной стоимости объекта оценки, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета.

Оценка была проведена и Отчет составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО № I, ФСО № II, ФСО № III, ФСО № IV, ФСО № V, ФСО № VI), утвержденными Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., ФСО № 7- утвержденный Минэкономразвития России 25.09.2014 г., а также сводом стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «СМАО». Отчет полностью соответствует определениям Федерального Закона от 29.07.1998 г №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции законов от 21.12.2001 г №178-ФЗ, от 21.03.2002 г №31-ФЗ, от 14.11.2002 г. №130,3-ФЗ, от 10.01.2003 г. №15-ФЗ, от 27.02.2003 г. №29-ФЗ, от 22.08.2004 г. №122-ФЗ, от 05.01.2006 г. №7-ФЗ, от 27.07.2006 г. №157-ФЗ, от 13.07.2007 г. №129-ФЗ, от 24.07.2007 г. №220-ФЗ, от 30.06.2008 г. № 108-ФЗ, от 07.05.2009 № 91-ФЗ, от 17.07.2009 № 145-ФЗ, от 27.12.2009 № 343-ФЗ, от 27.12.2009 № 374-ФЗ, от 22.07.2010 № 167-ФЗ, от 28.12.2010 г. №431-ФЗ, от 01.07.2011 г. № 169-ФЗ, от 11.07.2011 г. № 200-ФЗ, от 21.11.2011 г. № 327-ФЗ, от 30.11.2011 г. № 346-ФЗ, от 03.12.2011 г. №383-ФЗ, от 28.07.2012 г. № 144-ФЗ, от 07.06.2013 г. №113-ФЗ, от 02.07.2013 г. №185-ФЗ, от 23.07.2013 г. №249-ФЗ, от 12.03.2014 г. №33-ФЗ, от 04.06.2014 г. №143-ФЗ, от № 21.07.2014 г. № 225-ФЗ, от 21.07.2014 №225-ФЗ, от 31.12.2014 №499-ФЗ, от 08.03.2015 №48-ФЗ, от 08.06.2015 №145-ФЗ, от 13.07.2015 №216-ФЗ, от 26.04.2016 № 111-ФЗ, от 02.06.2016 № 172-ФЗ, от 03.07.2016 № 360-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 № 181-ФЗ, от 28.07.2012 № 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 № 15-П).

Если у Вас возникнут вопросы по оценке или по методике её проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Генеральный директор ООО «СТЕРХ»



Р.А. Кузнецов



СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	2
ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	4
СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ И ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	4
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	8
5. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	9
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	10
7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
10. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	11
10.1. ОБЩАЯ ПОЛИТИЧЕСКАЯ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ	11
10.2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СЕГМЕНТА РЫНКА (РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ).....	16
10.3. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	20
12. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	21
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ РАЗМЕРА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА 1 ГА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	22
13.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1 ГА.....	22
14. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ДЛЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
15. ХАРАКТЕРИСТИКА АНАЛОГОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1ГА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА 2023 ГОД	24
16. АНАЛИЗ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК	25
17. ВЫВОД ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ РАЗМЕРА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ. 30	
18. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	31
19. ПОДПИСИ ОЦЕНЩИКА.....	31
20. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	32
21. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ.....	32

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- изложенные в настоящем Отчете сведения достоверны и основываются на знаниях Оценщика;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми мнениями, анализом и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющемся предметом данного Отчета, также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение ни в коей степени не зависит от итоговой величины оцененной стоимости или тенденции в определении стоимости в пользу клиента, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;
- ни одно лицо, кроме подписавшего данный Отчет, не оказывало профессионального содействия исполнителю, подписавшему данный Отчет;
- анализ, мнения и выводы были получены, а этот Отчет составлен в полном соответствии с федеральными стандартами оценки (ФСО № I, ФСО № II, ФСО № III, ФСО № IV, ФСО № V, ФСО № VI), утвержденными Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., ФСО № 7- утвержденный Минэкономразвития России 25.09.2014 г., а также сводом стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «СМАО».
- Заказчик проинформирован о его праве ознакомиться с официальными документами СРО и ему безвозмездно предоставлена возможность ознакомиться с ними.
- до подписания договора на предоставление услуг, Заказчик проинформирован о правильном и однозначном толковании используемых терминов, целей, обязанностей Оценщика, а также своих прав.
- рассчитанная рыночная стоимость признается действительной на дату определения стоимости.

Работа непосредственно выполнена Оценщиком:

Оценщик Шумихина Н.Л.



СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ И ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ

Шумихина Наталья Леонидовна – Оценщик, направление – оценка недвижимости.

- Диплом о профессиональной переподготовке ПП - I № 233558, регистрационный номер 240/2008 от 5 сентября 2008г.;
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022210-1 от 18.06.2021г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»;
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 030083-2 от 24.09.2021г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества»;
- Действительный член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков: 119311, город МОСКВА, проспект Вернадского, дом 8А, помещение XXIII. Свидетельство № 2773 от 14.11.2008 г.;
- Страховой полис по договору страхования № 433-594-107922/22 Страхования ответственности Оценщиков при осуществлении оценочной деятельности с 15 октября 2022 года по 14 октября 2023 года, выдан СПАО «Ингосстрах» 10 октября 2022 года. Лимит ответственности по всем страховым случаям 5 000 000 (Пять миллионов) рублей;
- Стаж работы в оценочной деятельности – с 15.10.2008 года;
- Объем выполненных работ – выполнение расчетов, подготовка отчета об оценке;

Другие специалисты к составлению отчета не привлекались.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Рыночная стоимость годового размера арендной платы 1 га земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения Георгиевского городского округа Ставропольского края по I группе видов разрешенного использования, вид угодий: пашня, за 2023 год, в соответствии со следующим диапазоном площади: - земельные участки площадью <10 га; - земельные участки площадью от 10 га до 30 га; - земельные участки площадью от 30 га до 100 га; - земельные участки площадью от 100 га до 1000 га; - земельные участки площадью >1000 га.
СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	- земельные участки площадью <10 га; - земельные участки площадью от 10 га до 30 га; - земельные участки площадью от 30 га до 100 га; - земельные участки площадью от 100 га до 1000 га; - земельные участки площадью >1000 га.
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО СОСТАВНЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	Копия реестра земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Георгиевского городского округа Ставропольского края, государственная собственность на которые не разграничена;
ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ)	Не зарегистрировано
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ	Россия, Ставропольский край, Георгиевский городской округ
КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ	Земли сельскохозяйственного назначения
РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	Для сельскохозяйственного производства
ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ	Нет данных
ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ	Нет данных
ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ	Определение рыночной стоимости годового размера арендной платы 1 га земельного участка
ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	Итоговые результаты могут использоваться только для сдачи земельных участков в аренду. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
ВИД СТОИМОСТИ	Рыночная
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ	Наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства
ДАТА ОСМОТРА	Доступ не предоставлен заказчиком
ДАТА ОЦЕНКИ	09 января 2023 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	25 января 2023 г.
СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	23 января 2022 г. – 25 января 2023 г.
ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ	Отсутствует



ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА (ФСО 1)

1. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный отчет (далее – «Отчет»), является полномочным представителем оценочной организации ООО «СТЕРХ», имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки имущества.
2. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд.
3. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
4. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.
5. Оценщик не предполагал наличия каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
8. В силу статьи 12 ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.
Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
9. Без письменного согласия Оценщика Заказчик должен принять условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты Оценщика также сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
10. Все расчеты производились Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
11. Рыночная стоимость должна быть указана без возможных границ интервала (согласно п. 30 ФСО 7).
12. В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не признается объектом налогообложения налогом НДС операции по реализации земельных участков (долей в них).
13. При оценке мы исходили из предположения, что объект оценки не заложен, не обременен долговыми обязательствами и ограничениями (сервитутами) на возможное использование. При определении рыночной стоимости объекта оценки, в данном отчете земельный участок оценивается как незастроенный (без объектов капитального строительства).
14. Оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения объекта оценки.



2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

- Федеральный стандарт оценки от 14.04.2022 г. № 200 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)»;
- Федеральный стандарт оценки от 14.04.2022 г. № 200 «Виды стоимости (ФСО № II)»;
- Федеральный стандарт оценки от 14.04.2022 г. № 200 «Процесс оценки (ФСО № III)»;
- Федеральный стандарт оценки от 14.04.2022 г. № 200 «Задание на оценку (ФСО № IV)»;
- Федеральный стандарт оценки от 14.04.2022 г. № 200 «Подходы и методы оценки (ФСО № V)»;
- Федеральный стандарт оценки от 14.04.2022 г. № 200 «Отчет об оценке (ФСО № VI)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «СМАО» (в части, не противоречащей ФСО № I, ФСО № II, ФСО № III, ФСО № IV, ФСО № V, ФСО № VI, ФСО № 7).
- Федеральные стандарты оценки (ФСО № I, ФСО № II, ФСО № III, ФСО № IV, ФСО № V, ФСО № VI, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК ОТЧЕТА	Государственное казенное учреждение Ставропольского края «Земельный фонд Ставропольского края»
ДАННЫЕ ЗАКАЗЧИКА	Юр. адрес: 355037, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Шпаковская, д. 76/6 Место нахождения: 355037, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Шпаковская, д. 76/6 ОГРН 1212600000612 ИНН 2636218704 КПП 263601001 Ед. к/сч. 40102810345370000013 К/сч. 03221643070000002100 ОТДЕЛЕНИЕ СТАВРОПОЛЬ БАНКА РОС-СИИ//УФК по Ставропольскому краю г. Ставрополь л/сч. № 011.01.008.1 в министерстве финансов СК БИК 010702101
ОЦЕНЩИК	Шумихина Наталья Леонидовна
НОМЕР КОНТАКТНОГО ТЕЛЕФОНА	тел/факс 8 (8442) 43-96-19
ПОЧТОВЫЙ АДРЕС / МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ	400081 Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Большая, 20
АДРЕС ЭЛЕКТРОННОЙ ПОЧТЫ ОЦЕНЩИКА	sterhocenka@mail.ru
ИНФОРМАЦИЯ О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ	Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков: 119311, город МОСКВА, проспект Вернадского, дом 8А, помещение ХХIII. Свидетельство № 2773 от 14.11.2008 г. Выписка из реестра саморегулируемая организация оценщиков «СМАО» № 3283 от 12.07.2021 г. Свидетельство саморегулируемой организации оценщиков от 14 ноября 2008 года о включении в реестр оценщиков за регистрационным номером 2773 НП «Сообщество специалистов оценщиков «СМАО», расположенного по адресу: 119311, город Москва, проспект Вернадского, дом 8А, помещение ХХIII.
ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ	Диплом о профессиональной переподготовке в ГОУ «Институт профессиональной оценки» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», г. Москва, регистрационный номер: 240/2008, дата выдачи: 05 сентября 2008 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022210-1 от 18.06.2021г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
ИНФОРМАЦИЯ, ПОДТВЕРЖДАЮЩАЯ СТРАХОВАНИЕ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ	Страховой полис по договору страхования № 433-594-107922/22 Страхования ответственности Оценщиков при осуществлении оценочной деятельности с 15 октября 2022 года по 14 октября 2023 года, выдан СПАО «Ингосстрах» 10 октября 2022 года. Лимит ответственности по всем страховым случаям 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
СТАЖ РАБОТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ОБЛАСТИ	с 15 октября 2008 года.
ОЦЕНЩИК	Шевидова Наталья Артуровна
НОМЕР КОНТАКТНОГО ТЕЛЕФОНА	тел/факс 8 (8442) 43-96-19
ПОЧТОВЫЙ АДРЕС / МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ	400081 Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Большая, 20
АДРЕС ЭЛЕКТРОННОЙ ПОЧТЫ ОЦЕНЩИКА	sterhocenka@mail.ru

ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ	Диплом о профессиональной переподготовке Д. ДПО № 001043, регистрационный номер 2016245 от 17 июня 2016 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №026428-1 от 28.07.2021г. (срок действия до 28.07.2024г.)
ИНФОРМАЦИЯ О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ	Действительный член саморегулируемая организация оценщиков НК «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1. Свидетельство № 2133 от 06.10.2016 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 06.10.2020 года о включении в реестр оценщиков за регистрационным номером 2133.
ИНФОРМАЦИЯ, ПОДТВЕРЖДАЮЩАЯ СТРАХОВАНИЕ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика №223700-035-000038 от 27.07.2022 г., срок действия – с 02.08.2022 г. по 01.08.2023 г., выданный ВФ ПАО «САК ЭНЕРГОГАРАНТ», страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
СТАЖ РАБОТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ОБЛАСТИ	с 2016 г.
ОРГАНИЗАЦИЯ, С КОТОРОЙ ОЦЕНЩИКИ ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	Общество с ограниченной ответственностью «Стерх»
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ООО «СТЕРХ»	400081 Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Большая, 20
РЕКВИЗИТЫ ООО «СТЕРХ»	ОГРН 1053459009911 дата присвоения 07.02.2005 г.
СВЕДЕНИЯ О СТРАХОВАНИИ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ООО «СТЕРХ»	Страхование гражданской ответственности ИСПОЛНИТЕЛЯ подтверждено страховым полисом № 4191R/776/00001/22/ страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности с 15 февраля 2022 года по 14 февраля 2023 года включительно, выдан ОАО «АльфаСтрахование». Лимит ответственности по одному страховому случаю 5 000 000 (пять миллионов) рублей
СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ СТАТЬИ 16 ЗАКОНА ОБ ОЦЕНКЕ	Требование о независимости выполнено
ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	Не привлекались

4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	Государственный контракт № ЕП/13 от 23 января 2023 г.
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Рыночная стоимость годового размера арендной платы 1 га земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения Георгиевского городского округа Ставропольского края по I группе видов разрешенного использования, вид угодий: пашня, за 2023 год, в соответствии со следующим диапазоном площади: - земельные участки площадью <10 га; - земельные участки площадью от 10 га до 30 га; - земельные участки площадью от 30 га до 100 га; - земельные участки площадью от 100 га до 1000 га; - земельные участки площадью >1000 га.
МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	Россия, Ставропольский край, Георгиевский городской округ
СТОИМОСТЬ РАЗМЕРА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, РАСЧИТАННАЯ С ПОМОЩЬЮ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА, РУБ.	Не применялся
СТОИМОСТЬ РАЗМЕРА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, РАСЧИТАННАЯ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТ. ПОДХОДА, РУБ.	См. раздел 15.1
СТОИМОСТЬ РАЗМЕРА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, РАСЧИТАННАЯ С ПОМОЩЬЮ ДОХОДНОГО ПОДХОДА, РУБ.	Не применялся



ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ РАЗМЕРА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, РУБ.	См. раздел 15.1
ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	Итоговые результаты могут использоваться только для сдачи земельных участков в аренду. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

5. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

База оценки имущества – вид стоимости имущества, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

Внешнее устаревание имущества – устаревание имущества в результате внешней экономической ситуации.

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

Затраты на воспроизводство объекта оценки – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Износ имущества – потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость объекта недвижимости становится меньше стоимости замещения (воспроизводства).

Имущество – юридическое понятие, охватывающее все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Ликвидационная стоимость – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Объекты оценки – объекты гражданских прав (не изъятые из оборота, т.е. объекты, которые могут свободно отчуждаться и переходить от одного лица к другому), предъявляемые к оценке.

Отчет об оценке имущества – документ установленной формы, представляемый оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта недвижимости.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Оценщик – лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

Подходы к оценке:

затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Процедура оценки – совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных и нормативных данных, а также проведение расчетов стоимости недвижимости и оформления результатов оценки.

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

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним

Физический износ имущества – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в

результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов. Физический износ здания может быть определен по методу срока жизни.

Функциональное устаревание имущества – устаревание имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный отчет (далее – «Отчет»), является полномочными представителями оценочной организации ООО «СТЕРХ», имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки имущества.

2. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд.

3. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

4. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

5. Оценщик не предполагал наличия каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

8. В силу статьи 12 ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

9. Без письменного согласия Оценщика Заказчик должен принять условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты Оценщика также сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

10. Все расчеты производились Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

11. Рыночная стоимость должна быть указана без возможных границ интервала (согласно п. 30 ФСО 7).

12. В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не признается объектом налогообложения налогом НДС операции по реализации земельных участков (долей в них).

13. При оценке мы исходили из предположения, что объект оценки не заложен, не обременен долговыми обязательствами и ограничениями (сервитутами) на возможное использование. При определении рыночной стоимости объекта оценки, в данном отчете земельный участок оценивается как незастроенный (без объектов капитального строительства).

14. Оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения объекта оценки.

7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке;

2. Выезд Оценщика на место, осмотр объекта оценки.
3. Проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области земельного рынка;
4. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчета;
5. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки. На этом этапе была собрана детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту, а именно:
 - правоустанавливающие документы, сведения об обременении объекта оценки правами иных лиц;
 - информация о размерах объекта оценки (земельного участка), его категории, разрешенном использовании;
 - другая информация, связанная с объектом оценки.
6. Выбор метода (методов) в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
7. Расчет стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
8. Определение итоговой величины стоимости оценки;
9. Составление и оформление Отчета об оценке.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Копия реестра земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Георгиевского городского округа Ставропольского края, государственная собственность на которые не разграничена;

9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Объекты-аналоги:

https://www.avito.ru/praskoveya/zemelnye_uchastki/uchastok_354_ga_snt_dnp_1253379737

https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_aleksandrovs_koe/zemelnye_uchastki/uchastok_8ga_snt_dnp_2493132545

https://www.avito.ru/nagutskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_866_ga_snt_dnp_2364350573

Карта объекта оценки:

<http://maps.yandex.ru/>

Анализ рынка: периодические издания «ВДВ», «Домино», <http://www.domino-press.ru>, www.meganedvigimost.ru, www.avito.ru, www.volorado.ru, www.vndv.ru, www.km2n.ru, www.roszem.ru, www.vsezemlipojmi.narod.ru, <http://www.rosreestr.ru>, www.roszem.ru, www.rd-delta.ru, www.volgastyle.ru, <http://34market.ru>.

10. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

10.1. ОБЩАЯ ПОЛИТИЧЕСКАЯ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемых объектов

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹	Социально-экономическое положение Ставропольского края ²
Политическая обстановка	Внешние условия, в которых приходится развиваться российской экономике в 2021 году, нельзя признать благоприятными. Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Ситуация на нефтяном рынке продолжает оставаться мало предсказуемой. Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, которые никто не намерен отменять. Внутренние условия также будут очень непростыми. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП разных стран составило до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социаль-	

¹ Росстат. «Социально-экономическом положении России. Январь-сентябрь 2022 года» // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2022.pdf>

² Социально-экономическое положение Ставропольского края в январе-сентябрь 2022 года [https://stavstat.gks.ru/storage/mediabank/%D0%A1%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C\(1\).pdf](https://stavstat.gks.ru/storage/mediabank/%D0%A1%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C(1).pdf)



Факторы	Социально-экономическое положение России ¹	Социально-экономическое положение Ставропольского края ²
	<p>ное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряженности по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой, распространение инфекции вновь обострилось. Появляются новые опасные штаммы коронавируса. В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также значительного падения российской экономики. Вакцину также закупили ряд других стран. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения). Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ошутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закрепитованности покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. Вместе с тем, стоит учесть и уверенно ползущую девальвацию рубля. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом. Ввиду точечного характера ограничительных мер и произошедшей в предыдущие месяцы адаптации населения и бизнеса к условиям пандемии замедление экономической активности в IV квартале 2020 г. носило весьма умеренный характер. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, природо-рожный и прибрежный сервис и пр.). Учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, население активно берёт кредиты, оформляет ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закрепитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста и роста доходов. С целью сдерживания роста цен государством была повышена ключевая ставка и ставка по льготной ипотеке до 7%. С целью сдерживания инфляции Банк России 10 сентября 2021 г. повысил ключевую ставку до 6,75%, объясняя это: «...устойчивый рост внутреннего спроса опережает возможности расширения производства по широкому кругу отраслей. На этом фоне предприятиям легче переносить в цены возросшие издержки, в том числе связанные с ростом на мировых товарных рынках. Инфляционные ожидания населения уже более полугодом находятся вблизи максимальных значений за последние четыре года. Ценовые ожидания предприятий остаются вблизи многолетних максимумов». Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку») и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность.</p>	
Объемы производства основных отраслей хозяйств	<p>Индекс промышленного производства в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,9%, в январе-сентябре 2022 г. - 100,4%. Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,2%, в январе-сентябре 2022 г. - 101,9%. Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,0%, в январе-сентябре 2022 г. - 99,5%. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в</p>	<p>Индекс промышленного производства в целом по краю в январе-сентябре 2022 г. по сравнению с январем-сентябрем 2021 г. составил 97,9 процента. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по промышленным видам экономической деятельности за январь-сентябрь 2022 г. составил 439,0 млрд руб., что на 13,9% больше, чем в январесентябре 2021 года. Объем произведенной сельскохозяйственной продукции всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) за девять месяцев 2022 г., по расчетам, составил 209,7 млрд руб., что, в сопоставимой оценке, на 5,9% больше, чем за январь-сентябрь прошлого года. Основная часть продукции</p>



Факторы	Социально-экономическое положение России ¹	Социально-экономическое положение Ставропольского края ²
	<p>сентябре 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1595,7 млрд рублей, в январе-сентябре 2022 г. - 5437,4 млрд рублей. Растениеводство. На 1 октября 2022 г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по расчетам, зерна (в первоначально оприходованном весе) намолочено 140,2 млн тонн, что на 32,5% больше, чем на соответствующую дату предыдущего года. Сахарной свеклы накопано 13,4 млн тонн, или на 4,3% больше. Семян подсолнечника (в первоначально оприходованном весе) получено 3,0 млн тонн, или на 45,3% меньше. Картофеля накопано больше на 1,5%. Овощей получено больше на 1,4%. В сельхозорганизациях, где сосредоточено 63,7% площадей зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы), их площади обмолочены на 92,3% (к этому времени в предыдущем году - на 90,2%). С учетом летней гибели посевов и использования части их на кормовые цели, по расче- 75 там, осталось убрать примерно 7,5% посевной площади зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы). Лен-долгунец в сельхозорганизациях вытерблен с 71,8% площадей, год назад к этому времени было убрано 69,3% посевов. Животноводство. На конец сентября 2022 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,2 млн голов (на 1,8% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,8 млн (на 1,2% меньше), свиней - 28,3 млн (на 3,9% больше), овец и коз - 22,5 млн, как и год назад, птицы - 577,8 млн голов (на 3,4% больше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 39,0% поголовья крупного рогатого скота, 7,6% свиней, 44,4% овец и коз (на конец сентября 2021 г. - соответственно 39,7%, 8,7%, 46,1%). В сельскохозяйственных организациях на конец сентября 2022 г. по сравнению с соответствующей датой 2021 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 1,0%, коров - на 0,2%, овец и коз - на 0,9%, поголовье свиней выросло на 5,3%, птицы - на 4,6%. В январе-сентябре 2022 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 11,2 млн тонн, молока - 25,3 млн тонн, яиц - 34,8 млрд штук. Во всех сельскохозяйственных организациях в сентябре 2022 г. по сравнению с сентябрем 2021 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 4,2% (в сентябре 2021 г. по сравнению с сентябрем 2020 г. - снизилось на 2,0%), производство молока на 6,2% (увеличилось на 1,3%), производство яиц - на 4,0% (на 1,8%). В сельскохозяйственных организациях (кроме микропредприятий) надои молока на 1 корову в январе-сентябре 2022 г. составили 5727 килограммов против 5404 килограммов в январе-сентябре 2021 г., яйценоскость кур-несушек в сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) - 236 штук яиц против 234 штук год назад. В январе-сентябре 2022 г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства свиней на убой по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. К началу октября 2022 г. обеспеченность скота кормами в расчете на 1 условную голову скота в сельхозорганизациях была на 0,9% ниже, чем на соответствующую дату предыдущего года. Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2022 г. составил 1285,7 млрд рублей, или 105,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2022 г. - 8351,5 млрд рублей, или 105,2%. Ввод в</p>	<p>(73,1%) произведена сельскохозяйственными организациями. Растениеводство. На 1 октября 2022 г., по расчетным данным, в хозяйствах всех категорий, валовой сбор зерновых и зернобобовых культур, включая кукурузу, (в весе после доработки) составил 8,9 млн тонн, что на 3,2% больше, чем на аналогичную дату прошлого года. На текущую дату в 1,6 раза выросли сборы масличных культур, в 1,4 раза - сахарной свеклы. Животноводство. На конец сентября 2022 г. поголовье крупного рогатого скота, в том числе коров, в хозяйствах всех категорий, по расчетам, в сравнении с аналогичной датой прошлого года, увеличилось на 3,5 и 1,9 процентов. Численность свиней уменьшилась на 2,6%. Поголовье овец и коз, птицы осталось близким к уровню аналогичного периода прошлого года. Основная часть поголовья крупного рогатого скота (64,2%), коров (71,2%), овец и коз (82,1%) содержится в хозяйствах населения и в крестьянских (фермерских) хозяйствах, включая индивидуальных предпринимателей (на соответствующую дату прошлого года - 65,0%, 72,7%, 81,5%). На долю сельскохозяйственных организаций приходится 78,4% поголовья птицы и 68,9% поголовья свиней (на конец сентября 2021 г. - 78,5% и 71,3% соответственно). В сельхозорганизациях на начало октября, в сравнении с аналогичной датой прошлого года, поголовье крупного рогатого скота выросло на 5,8%, в том числе коров - на 7,4 процента. Численность свиней сократилась на 5,9%, овец и коз - на 3,7 процента. Поголовье птицы уменьшилось на 0,9 процента. За девять месяцев 2022 г., по отношению к январю-сентябрю 2021 г., в хозяйствах всех категорий производство скота и птицы на убой (в живом весе) сократилось незначительно (на 0,9%), надои молока увеличился на 26,8 тыс. тонн (на 7,1%). Производство яиц уменьшилось на 37,2 млн штук (на 5,7%). Доля сельскохозяйственных организаций в общем объеме производства скота и птицы на убой составила 79,7%, в том числе свинины - 73,7%, птицы - 90,6 процента. Хозяйства населения, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, произвели 68,2% молока и 62,2% яиц. Строительная деятельность. Объем работ, выполненных в январе-сентябре 2022 г. по виду экономической деятельности «Строительство», составил 99,9 млрд руб., или 100,7% к январю-сентябрю 2021 г. Жилищное строительство. В январе-сентябре 2022 года организации всех форм собственности и индивидуальные застройщики построили 13381 квартиру общей площадью 1315,1 тыс. квадратных метров, или 110,5% к январю-сентябрю 2021 года.</p>



Факторы	Социально-экономическое положение России ¹	Социально-экономическое положение Ставропольского края ²
	<p>действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в январе-сентябре 2022 г. зданий 96,4% составляют здания жилого назначения. Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2022 г. (с уточнениями на 1 октября 2022 г.), выделены ассигнования в размере 982,5 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 884,1 млрд рублей, на строительство 1212 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 266 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 276 объектов, намеченных к вводу в 2022 г., введено в эксплуатацию 24 объекта, из них 14 - на полную мощность, 10 объектов - частично. Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 57,9 млрд рублей. На 1 октября 2022 г. полностью профинансировано 548 объектов. На 278 объектах (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%. Жилищное строительство. В сентябре 2022 г. возведен 921 многоквартирный дом. Населением построено 38,6 тыс. жилых домов. Всего построено 115,6 тыс. новых квартир. В январе-сентябре 2022 г. возведено 6,9 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 340,5 тыс. жилых домов. Всего построено 920,7 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 49,1 млн кв. метров, или 62,1% от общего объема жилья, введенного в январе-сентябре 2022 года. В январе-сентябре 2022 г. введены в действие следующие объекты туризма и спорта: туристские базы на 896 мест, мотели на 49 мест, кемпинги на 22 места, 27 плавательных бассейнов с длиной дорожек 25 метров и 50 метров, 13 спортивных сооружений с искусственным льдом, 88 физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивные залы площадью 154,1 тыс. кв. метров, стадионы на 9,1 тыс. мест.</p>	
Оборот розничной торговли	<p>Оборот розничной торговли в сентябре 2022 г. составил 3545,7 млрд. рублей, или 90,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2022 г. - 31198,8 млрд рублей, или 94,5%. В сентябре 2022 г. оборот розничной торговли на 95,1% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,9% (в сентябре 2021 г. - 95,2% и 4,8% соответственно). В сентябре 2022 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,9%, непродовольственных товаров - 51,1% (в сентябре 2021 г. - 45,8% и 54,2% соответственно). В сентябре 2022 г. объемы продаж через Интернет по крупным и средним торговым организациям увеличились по сравнению с августом 2022 г. на 2% (в сопоставимых ценах), с сентябрем 2021 г. - увеличились в 1,1 раза. Доля онлайн-продаж в общем обороте розничной торговли этих организаций уменьшилась до 7% против 8,5% в сентябре 2021 года. Лидерами стали интернет-магазины OZON, WILDBERRIES и Ситилинк (их доля в общем объеме интернет-продаж составила 43,5%). В структуре продаж этих интернет-магазинов преобладала мужская, женская и детская одежда (16,9%), обувь (7,2%), игры и игрушки (4,0%), компьютеры (3,6%), бытовые электротовары</p>	<p>Оборот розничной торговли в сентябре 2022 г. составил 51,2 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 86,0% к соответствующему периоду прошлого года, в январе-сентябре 2022 г. - 445,8 млрд рублей и 89,7%, соответственно. В январе-сентябре 2022 г. оборот розничной торговли на 91,7% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 8,3% (в январе-сентябре 2021 г. - 92,3% и 7,7% соответственно). В январе-сентябре 2022 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,7%, непродовольственных товаров - 51,3% (в январе-сентябре 2021 г. - 47,1% и 52,9% соответственно). Оборотов оптовой торговли организаций всех видов деятельности за январь-сентябрь 2022 г. составил 562,2 млрд руб., индекс физического объема к соответствующему периоду 2021 г. - 93,2 процента.</p>



Факторы	Социально-экономическое положение России ¹	Социально-экономическое положение Ставропольского края ²
Индекс потребительских цен	<p>(3,2%).</p> <p>В сентябре 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,1%, в том числе на продовольственные товары - 99,6%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,5%. Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в сентябре 2022 г. составил 100,3%, с начала года - 114,1% (в сентябре 2021 г. - 100,8%, с начала года - 106,1%). В сентябре 2022 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,4% (в сентябре 2021 г. - выросли на 1,0%). Цены на непродовольственные товары в сентябре 2022 г. увеличились на 0,2% (в сентябре 2021 г. - на 0,6%). Цены и тарифы на услуги в сентябре 2022 г. выросли на 0,5% (в сентябре 2021 г. - не изменились). Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце сентября 2022 г. составила 19821,8 рубля. За месяц его стоимость снизилась на 0,1% (с начала года - выросла на 7,3%). Стоимость фиксированного набора в Москве в конце сентября 2022 г. составила 27934,2 рубля и за месяц снизилась на 0,4% (с начала года - выросла на 7,2%), в Санкт-Петербурге - 21987,3 рубля и за месяц выросла на 0,2% (с начала года - на 8,5%).</p> <p>В III квартале 2022 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 104,3% и 101,4%.</p> <p>На первичном рынке жилья цены выросли от 2,5% на элитные квартиры до 5,7% на квартиры среднего качества (типовые). На вторичном рынке повышение цен составило от 1,4% на квартиры среднего качества (типовые) до 2,5% на элитные квартиры. Одновременно квартиры низкого качества подешевели на 2,0%.</p>	<p>В сентябре 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8 процента. В сентябре значительное влияние на динамику цен на продовольственные товары оказало удешевление плодоовощной продукции. Так, морковь и лук репчатый подешевели на 13,6-22,7%, яблоки, виноград - на 8,0-10,6%, груши - на 4,8%, картофель - на 4,3%, орехи, лимоны - на 2,3-2,9 процента. Среди прочих продовольственных товаров снизились цены: на крупу гречневую - на 7,3%, сухие супы в пакетах - на 6,7%, сахар-песок - на 3,6%, булочные изделия сдобные из муки высшего сорта штучные - на 3,4%, чай черный байховый пакетированный - на 2,7%, молоко сгущенное с сахаром - на 2,1%, муку пшеничную - на 1,8%, консервы овощные и мясные для детского питания - на 1,6-1,9%, макаронные изделия из пшеничной муки высшего сорта - на 1,9%, масло оливковое - на 1,5%, рис шлифованный - на 1,3%, масло подсолнечное - на 1,0%, филе рыбное мороженое, филе сельди соленое - на 0,6 процента. В то же время яйца куриные подорожали на 8,0%, соленые и копченые деликатесные продукты из рыбы - на 5,4%, мясо индейки - на 4,5%, рыба живая и охлажденная - на 3,7%, колбаса полукопченая и варено-копченая, сосиски, сардельки - на 3,5-3,9%, вино игристое отечественное - на 3,1%, чай черный байховый - на 2,3%, овсяные хлопья «Геркулес» - на 2,0%, смеси сухие молочные для детского питания - на 1,9%, свинина, говядина, баранина (кроме бескостного мяса), куры охлажденные и мороженые, окорочка куриные - на 1,1-1,9%, сметана, сырки творожные, глазированные шоколадом - на 1,1-1,4%, хлопья из злаков - на 0,6%, масло сливочное - на 0,3 процента. Кроме того, из плодоовощной продукции цены увеличились на помидоры и огурцы свежие - на 10,6-22,9%, апельсины - на 6,3%, зелень свежую - на 4,1%, сухофрукты - на 1,9%, бананы - на 1,3% процента. В III квартале 2022 г. средняя цена одного квадратного метра общей площади квартир на первичном рынке жилья по Ставропольскому краю составила 58399,75 руб. и повысилась в сравнении с II кварталом 2022 г. на 5,5 процента. Средняя цена одного квадратного метра общей площади квартир на вторичном рынке жилья по краю составила 60631,07 руб. и повысилась в сравнении с II кварталом 2022 г. на 2,4 процента. Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2022 г. в сравнении с августом 2022 г. составил 98,4%, в сравнении с декабрем 2021 г. - 100,7 процента. Индекс тарифов на грузовые перевозки в сентябре 2022 г. в сравнении с предыдущим месяцем составил 100,0 процентов.</p>
Уровень доходов населения	<p>В январе-сентябре 2022 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 55296,9 млрд рублей и увеличился на 12,3% по сравнению с январем-сентябрем 2021 года. Денежные расходы населения в январе-сентябре 2022 г. составили 53331,4 млрд рублей и увеличились на 10,3% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 45144,2 млрд рублей, что на 10,3% больше, чем в январе-сентябре 2021 года. В январе-сентябре 2022 г. прирост сбережений населения составил 1965,5 млрд рублей (в январе-сентябре 2021 г. - 886,2 млрд рублей). Реальные денежные доходы по оценке, в III квартале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года</p>	<p>Средняя номинальная заработная плата, начисленная работникам в январе-августе 2022 г. (по полному кругу организаций, включая субъекты малого предпринимательства), увеличилась в сравнении с январем-августом 2021 г. на 9,9%, реальная заработная плата (скорректированная на индекс потребительских цен) снизилась на 3,3 процента. Численность работников организаций. В августе 2022 г. в общей численности занятого населения 567,1 тыс. человек работали на предприятиях и в организациях, из них 413,3 тысячи - штатные работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. В общем количестве замещенных рабочих мест в организациях на долю работников списочного состава приходилось 96,8 процента. Безработица. По</p>



Факторы	Социально-экономическое положение России ¹	Социально-экономическое положение Ставропольского края ²
	<p>снизились на 2,4%, в январе-сентябре 2022 г. по сравнению с январем-сентябрем 2021 г. - на 1,7%. 166 Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в III квартале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 3,4%, в январе-сентябре 2022 г. по сравнению с январем-сентябрем 2021 г. - на 1,7%. В структуре денежных доходов населения в III квартале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом 2021 г. возросли доли доходов от предпринимательской деятельности и прочих денежных поступлений при снижении доли оплаты труда, социальных выплат, доходов от собственности. Зарботная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2022 г. составила 59907 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,9%. Пенсии. В сентябре 2022 г. средний размер назначенных пенсий составил 18470 рублей и по сравнению с сентябрем 2021 г., рассчитанным без учета ЕВ-2021, увеличился на 16,6%, с учетом ЕВ-2021 - снизился на 28,5%.</p>	<p>информации министерства труда и социальной защиты населения Ставропольского края, на конец сентября 2022 г. в качестве безработных в органах службы занятости населения края зарегистрированы 9,5 тыс. человек, из них 6,6 тысячи получали пособие по безработице. В сентябре 2022 г. в службу занятости за содействием в поиске подходящей работы обратились 2517 незанятых трудовой деятельностью граждан, ищущих работу, 1836 граждан признаны безработными. Сняты с учета 2341 безработных граждан, из них 1093 – в связи с трудоустройством. На конец сентября 2022 г. из общего числа заявленных работодателями вакансий 17,3 тысяч (59,4%) – по рабочим профессиям; 99,4% с оплатой выше величины прожиточного минимума. Численность населения края на 1 сентября 2022 года составила, по оценке, 2771,7 тыс. человек. В январе-августе отмечается естественная убыль населения 6785 человек и миграционный отток населения 1752 человека. В январе-августе 2022 года на двадцати девяти территориях края отмечалось снижение числа родившихся по сравнению с январем-августом 2021 года. В целом по краю число умерших превысило число родившихся в 1,4 раза (в январе-августе 2021 года - в 1,5 раза). Естественный прирост населения был зафиксирован на одной территории края - в Нефтекумском городском округе (так же, как и в январе-августе 2021 года). Число браков, зарегистрированных в органах ЗАГС в январе-августе текущего года, на 166 меньше, чем за соответствующий период прошлого года, число разводов больше на 142. На 1000 браков приходится 851 развод (в январе-августе 2021 года - 821 развод).</p>

Динамика макроэкономических показателей, в т. ч. по отраслям, напрямую сказывается на привлекательности вложений в недвижимость. Динамика оборотов торговли свидетельствует о покупательской способности населения. В свою очередь, объем покупательской способности населения оказывает влияние на рынок недвижимости, т. к. с изменением покупательской активности соответствующим образом растет либо снижается объем платежеспособного спроса.

В случае если показатели региона на фоне общероссийских выглядят благоприятно, расположение объектов оценки в данном регионе может рассматриваться с позитивной точки зрения. Напротив, в случае негативных результатов по региону можно говорить о снижении инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

Выводы:

В сентябре 2022 года в Ставропольском крае отмечалось незначительное увеличение оборота розничной торговли, среднемесячная начисленная заработная плата увеличилась на 9,9% по сравнению с январем 2021 года. В связи с увеличением экономической активности по всей стране, что приводит к повышению покупательской способности населения и организаций, на рынке недвижимости наблюдается ситуация неопределенности.

10.2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СЕГМЕНТА РЫНКА (РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ)

В момент оценки подавляющее большинство земельных участков Ставропольского края находится в муниципальной и государственной собственности, и передана в пользование юридическим и физическим лицам. Как следствие, на рынке земельных участков отмечается существенное превышение предположений к продаже и сделок в отношении земельных участков, находящихся у юридических или физических лиц на правах аренды (переуступка права собственности земельного участка) над земельными участками, находящихся в собственности у юридических или физических лиц.

На рынке Ставропольского края наибольшее распространение имеют земли населенных пунктов. Кроме того, встречаются предложения к продаже земельных участков из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения. Однако последние встречаются крайне редко, и



представлены, как правило, земельными участками, предназначенными для строительства и эксплуатации объектов производственно-складского назначения. Что касается вида разрешенного использования, то подавляющее большинство земельных участков, предлагающихся к продаже и по которым совершаются сделки, представлены землями под индивидуальную жилую застройку. Значительно меньшее количество предложений земельных участков под коммерческую застройку, при этом, в данном сегменте доминируют земельные участки под торгово-офисное назначение над участками под производственно-складскую застройку. Отдельно следует отметить, что в последние годы приобретает развитие тенденция к выкупу земельных участков предназначенных под ИЖС вблизи оживленных дорог, с последующей сменой разрешенного использования и застройки офисно-торговыми объектами. При этом, стоимость таких земельных участков после смены разрешенного использования возрастает в несколько раз.

Объем рынка и существующие классификации

Рынок земельных участков характеризуется обозначившимися границами в сегментации.

Фундаментальное распределение на рынке земли относит земли к различным категориям:

- Земли коммерческого толка – имеющие коммерческую ценность, предрасположенные для создания на них доходной недвижимости в классическом понимании.
- Земли промышленности – земли предназначенные для промышленного и складского использования.

Данные две категории не стоит путать с категориями земель, установленными законодательно – принадлежность к ним определяется целиком и полностью исходя из локального местоположения, фактического окружения и градостроительных перспектив.

- Сельскохозяйственные земли.
- Земли рекреации и отдыха.

В остальном внутри категорий, с точки зрения рыночной привлекательности, земли наиболее точно характеризуются с точки зрения форматов, географического расположения и типов. При этом форматы и географическое местоположение не обязательно будут оказывать влияние в каждой категории.

Понятие «класс» в чистом виде к земельным участкам не применимо, так как класс формируется практически полностью за счет возводимых на участках улучшений.

С точки зрения типичной сегментации следует определять следующие основные группы:

Коммерческие земли:

Участки, по своему НЭИ предрасположенные к строительству коммерческой (бизнес) недвижимости

Промышленные земли:

Участки, по своему текущему использованию и окружению, предрасположенные к строительству производственно-складской недвижимости.

Земли, не участвующие в коммерческом обороте:

Не находящиеся в рыночном обороте с целью использования их в коммерческих целях

На рынке Ставропольского края наибольшее распространение имеют земли населенных пунктов, которые представлены преимущественно землями под индивидуальную жилую застройку и сравнительно в меньшем количестве землями под коммерческую застройку (торгово-офисную, производственно-складскую и т.д.). При этом земельные участки под коммерческую застройку в составе земель населенных пунктов представлены, как правило, в краевом центре (г. Ставрополь) и наиболее крупных промышленных городах края. За пределами крупных промышленных городов края предложения к продаже земельных участков коммерческого назначения практически полностью отсутствуют.

За пределами населенных пунктов наибольшее развитие имеет сегмент земельных участков сельскохозяйственного назначения. Также встречаются предложения к продаже земельных участков из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения. Однако последние встречаются крайне редко, и представлены, как правило, земельными участками, предназначенными для строительства и эксплуатации объектов производственно-складского назначения и придорожного сервиса.

Учитывая категорию и вид разрешенного использования объекта оценки, в рамках настоящего отчета целесообразно более подробно рассмотреть рынок земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства.

Подавляющее большинство земельных участков сельскохозяйственного назначения находятся в собственности юридических и физических лиц. Наиболее распространенным примером универсального правопреемства при переходе «прав на землю» является продажа прав на земельный участок или реорганизация юридического лица в различных формах (слияние, преобразование, присоединение, разделение, выделение), когда его права и обязанности переходят к другим организациям. Так же довольно распространенной на рын-

ке недвижимости ситуацией является ситуация перехода права на земельный участок при приобретении права собственности на здания (строения, сооружения), находящиеся на земельном участке.

Что касается рыночных отношений в части арендной платы за пользование земельными участками (рынок аренды земельных участков), то следует отметить, что в настоящее время рыночные отношения в регионе еще не сложились.

Целями приобретения земельных участков являются последующая перепродажа и использование по назначению – для выращивания с/х культур, для возведение на участке с/х строений с последующей их эксплуатацией или перепродажа построенной недвижимости.

Приобретаются земельные участки, имеющие различный правовой статус. Понятие «права на землю» подразумевает совокупность прав, возникающих в рамках земельных правоотношений.

Анализ факторов влияющих на стоимость земельных участков

Наиболее эффективным использованием оцениваемых земельных участков является сельскохозяйственное производство. На формирование стоимости недвижимости в целом и земельных участков в частности, оказывают влияние множество факторов. Эти факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

Первый уровень (региональный) – уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

К первому уровню относятся следующие 4 группы факторов:

социальные:

- базовые потребности в приобретении объектов недвижимости, в варианте их использования; базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности;

- тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, размер семьи, плотность заселения, др.;

- тенденции изменения образовательного уровня, уровня культуры, уровня преступности;

- стиль и уровень жизни.

экономические:

- общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий;

- факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.;

- факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительные-монтажные работы и тенденция их изменения, налоги.

физические:

- климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.;

- экология;

- сейсмические факторы.

политические (административные):

- политическая стабильность, безопасность;

- налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот;

- зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;

- строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;

- услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;

- наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.), лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.

Второй уровень (местный или локальный) – уровень влияния локальных факторов в основном в

масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Ко второму уровню относятся следующие факторы:

местоположение:

- по отношению к центрам социально-деловой активности, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т.п.);

- наличие объектов социально-культурного назначения;

- размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.

условия продаж:

- особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей

- условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки; условия выделения средств.

Третий уровень (непосредственного окружения) – уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

К третьему уровню относятся следующие факторы:

- категория земельного участка;

- физические параметры: площадь, размеры, форма, рельеф и др.;

- наличие и состояние коммуникаций;

- функциональная пригодность;

- эксплуатационные расходы;

- стоимость строительства или освоения территории;

- доходы, генерируемые объектом недвижимости.

Рассмотрим более подробно основные факторы, влияющие на стоимость земельного участка.

В общем виде, основными ценообразующими факторами, оказывающими наиболее существенное влияние на формирование стоимости земельного участка являются:

➤ права на земельный участок;

➤ скидка на торг;

➤ место расположения участка (в том числе удаленность от точек сбыта и т.д.);

➤ балл бонитета;

➤ размер участка.

В Ставропольском крае стоимость земель сельскохозяйственного назначения варьируется в диапазоне от 0,5 до 50 руб./м². Значительный диапазон цен объясняется указанными ниже ценообразующими факторами.

Значительное влияние на стоимость земельного участка оказывает его место расположения и удаленность от областных и районных центров. В общем случае отмечается тенденция снижения удельной стоимости земельного участка при удалении его от областного центра.

По данным официальных изданий к продаже представлены участки практически во всех районах края. Разброс цен на участки сельскохозяйственного назначения значителен. Причем значительные колебания отмечаются как между участками в разных районах края, так и внутри самих районов.

Выводы:

Рынок земельных участков районных центров Ставропольского края и в прилегающих к городу поселках находится в стадии становления. Для него характерны следующие факторы:

• отсутствует учет реальных сделок на земельном рынке;

• ограниченное число предложений земельных участков;

• неразвитость нормативно-правовой базы.

Покупка земли - достаточно выгодный вид бизнеса в развитых странах. Темпы развития земельного рынка в значительной мере зависят от совершенствования правовой базы и механизма земельных отношений.

С учетом всего вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что рынок земли Ставропольского

края развивается, увеличивается объем предложений по продаже земельных участков, и как следствие объем сделок. Учитывая роль государства в развитии сельского хозяйства (национальные проекты), в долгосрочной перспективе прогнозируется развитие рынка земли Ставропольского края и рост объемов реализации земельных участков.

Основными факторами, влияющими на цену предложения являются назначение участка и его принадлежность к категории – земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства.

Не всегда существенный, но следующий по степени влияния фактор – правовое положение. Собственность всегда является приоритетом, и стоимость участка находящегося в собственности, скорее всего будет выше, при этом разница в стоимости может достигать 20-30% при аналогичных других показателях. Однако, к примеру, для участков под комплексную жилую застройку аренда с полученным разрешением на строительство может даже иметь большую стоимость одного квадратного метра земли.

Таким образом, на равных с правовым состоянием самого участка на его стоимость будет влиять степень проработанности градостроительных рисков. Чем она выше, тем выше и стоимость, при этом разница может достигать 100%. Во всех сегментах к минимумам будут тяготеть цены участков без одобренных технических подключений к инженерным сетям, с плохой геометрией и несоответствующей категорией земель.

10.3. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На момент оценки подавляющее большинство земельных участков ставропольского края находится в муниципальной и государственной собственности, и передана в пользование юридическим и физическим лицам. Как следствие, на рынке земельных участков отмечается существенное превышение предложений к продаже и сделок в отношении земельных участков, находящихся у юридических или физических лиц на правах аренды (переуступка права аренды земельного участка) над земельными участками, находящимися в собственности у юридических или физических лиц.

Вывод:

На дату оценки можно выделить следующие основные особенности рынка земельных участков:

- явно выражена дифференциация по стоимости земли;
- сформировался ценовой диапазон, соответствующий выше перечисленным параметрам;
- все больше проявляется интерес покупателей к земельным участкам под коммерческую недвижимость.

Объект оценки относится к сельскохозяйственным земельным участкам, наиболее эффективным использованием принимаем текущее разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта недвижимости – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое физически возможно, юридически разрешено, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия возможных рассматриваемых вариантов использования объекта всем указанным выше критериям.

При этом анализ наиболее эффективного использования объекта оценки должен проводиться по следующему алгоритму:

- рассматриваются все юридически возможные варианты использования объекта оценки;
- проверка каждого из юридически законных вариантов использования объекта оценки на физическую возможность;
- проверка каждого из юридически законных и физически возможных вариантов использования объекта на финансовую осуществимость;
- выявление из финансово осуществимых вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную рыночную стоимость объекта оценки;
- формулирование вывода о варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

При этом анализ наиболее эффективного использования земельного участка дифференцируется в зависимости от наличия/отсутствия законодательных ограничений на изменение вида текущего функционального использования объекта оценки.

Отбор юридически законных вариантов использования объекта оценки должен определяться на основе:

- кадастровой справки на объект оценки, выданной органом кадастрового учета;
- кадастрового плана объекта оценки (при отсутствии акта разрешенного использования земельного участка);

Список соответствующих вариантов должен формироваться с учетом анализа:

- преобладающих способов землепользования в ближайшей окрестности объекта оценки;
- перспектив развития района, в котором расположен объект оценки;
- ожидаемых изменений на рынке земли и иной недвижимости;
- возможностей изменения назначения участка в рамках категории земель, к которым относится объект оценки;
- возможностей изменения категории земель, к которым относится объект оценки;
- возможностей изменения улучшений объекта оценки (в случае застроенного объекта оценки: функционального назначения и конструктивных решений; в случае незастроенного объекта оценки: возможности застройки по видам целевого использования, параметры возможной застройки, прежде всего плотность застройки).

В соответствии с заданием на оценку предполагаемое использование результатов оценки - принятия решений при рассмотрении споров относительно кадастровой стоимости объекта. В соответствии с Постановлением Высшего Арбитражного Суда РФ №1076/11 от 26.06.2013 г. «Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости направлено, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости. В связи с этим рыночная стоимость, которая подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости в качестве кадастровой, должна быть сопоставима с результатами массовой оценки».

В соответствии с представленными заказчиком оценки документами, объект оценки относится к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием по документам: для сельскохозяйственного производства и по классификатору: для сельскохозяйственного производства.

12. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 10 апреля 2003 N1102-р, как правило, при оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Все вышеуказанные методы основываются на данных о рыночных ставках арендной платы, но как показал анализ рынка земельных участков, на дату оценки отсутствует развитый рынок аренды земель сельскохозяйственного назначения в Ставропольском крае, в связи с чем, применение данных методов затруднительно. Одним из наиболее применимых методов является метод обратный методу капитализации дохода, который относится к методам доходного подхода.

Доходный подход основан на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за пользование объектом больше, чем доход для его бизнеса, который, как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право. Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет разумную величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование объектом для извлечения этих доходов. Данный подход наиболее применим, так как величина арендной платы непосредственно является составляющей денежных потоков.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке величины арендной платы за пользование специализированным недвижимым имуществом из трех существующих можно считать доходный подход.



13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ РАЗМЕРА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА 1 ГА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

При капитализации доходов осуществляется оценка и анализ чистого операционного дохода от объекта недвижимости при условии, что объект находится в стадии генерации типичных доходов, и для преобразования дохода в текущую стоимость чистый операционный доход делится на ставку капитализации.

При расчёте используются следующие показатели:

1. Величина прогнозного периода составляет один год, что является типичным для оценки в рамках метода прямой капитализации доходов.
2. Объект оценки является доходной недвижимостью, то есть может приносить доход. Предполагается возможность принесения дохода до окончания срока экономической жизни объекта. Данный срок учитывается при определении нормы возврата инвестиций.
3. Ставка капитализации, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования.

Процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

При использовании метода капитализации дохода стоимость рассчитывается по формуле:

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{i}, \text{ где}$$

- C – стоимость недвижимости в рамках доходного подхода;
- ЧОД – чистый операционный доход от недвижимости;
- i – ставка капитализации.

Так как перед оценщиком поставлена задача определить величину арендной платы, которая является составляющей ЧОД, данную формулу рассмотрим в следующем виде:

$$\text{ЧОД} = C \times i$$

ЧОД это рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого годового дохода, т.е. данный показатель очищен от операционных расходов, а также учитывает потери от недозагрузки и неплатежей. Для того что бы вычленив из размера ЧОД величину арендной платы (ВАП) вышеуказанную формулу применим в следующем виде:

$$\text{ВАП} = C \times i + \text{ОР} + \text{П}, \text{ где}$$

- ОР – операционные расходы;
- П – потери от недозагрузки и неплатежей.
-

13.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1 ГА

Согласно Распоряжению Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

1. Доходный подход (метод капитализации дохода, остатка, предполагаемого использования). Применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

2. Сравнительный подход (метод сравнения продаж, выделения и распределения). Основан на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельного участка. Применим, когда рынок земли является открытым и конкурентным, на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей с типичной мотивацией, действующих экономически рационально и в собственных интересах.

3. Затратный подход. В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной



стоимости земельного участка при расчете величины затрат на воспроизводство/замещение улучшений земельного участка элементы затратного подхода используются в методах остатка и выделения.

Доходный подход.

Метод капитализации дохода используется при наличии возможности получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. В отношении объекта оценки невозможно определить доход от его использования, поскольку на дату оценки отсутствует развитый рынок аренды земель сельскохозяйственного назначения в Волгоградской области. Доход от сдачи земель в аренду, также определить не представляется возможным, поскольку у Оценщика отсутствует информация по ценообразующим, количественным и качественным характеристикам.

Метод остатка используется при наличии возможности застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Одним из этапов метода является расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка. Официальной сметой затрат на строительство улучшений Оценщик не располагает. В свою очередь, расчет по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади помещения приведет к большой погрешности при вычислениях. Документами на уже существующие улучшения Оценщик не располагает.

Метод предполагаемого использования используется при наличии возможности использования земельного участка способом, приносящим доход. Одним из этапов метода является определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования). Как уже было сказано выше затраты на создание улучшений определить представляется не возможным.

Ввиду приведенных доводов Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода при оценке объекта оценки.

Затратный подход.

К затратному подходу относится совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства (восстановления) либо замещения объекта оценки, с учетом его совокупного износа. При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить объект оценки понимается возможность создания (строительства) новой точной копии или объекта замещения.

Объектом оценки является земельный участок, который может быть приобретен в собственность лишь путем отчуждения его другим собственником. Земля относится к неизнavigуемым и невозпроизводимым активам, поэтому применение затратного подхода невозможно в данном отчете. Затратный подход не будет использован для оценки объекта в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ФСО-1.

Сравнительный подход.

Анализ рынка земельных участков и мониторинг предложений о продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому, позволяет сделать вывод о наличии достаточной и достоверной информации. Данный подход основан на принципе замещения: когда существует альтернативный выбор аналогичных или схожих объектов, рыночная стоимость имеет тенденцию останавливаться на цене приобретения равно приемлемой замены при условии, что не возникнет временных издержек при приобретении объектов. К сравнительному подходу относятся следующие методы оценки:

-*Методы сравнения продаж* - относится к категории прямых рыночных методов. Он основан на сравнительном анализе участков земли с известными ценами продаж. Для его использования необходима информация о рыночных сделках с земельными участками, аналогичными оцениваемому земельному участку;

-*Метод выделения* – позволяет выполнить оценку земельных участков при отсутствии или ограничении или ограниченном объеме рыночной информации по продажам свободных земельных участков на освоенных территориях.

-*Метод распределения* – основан на принципах сбалансированности и вклада, которые утверждают, что существует нормальное (типичное) соотношение между стоимостью земли и стоимостью недвижимости в целом (или стоимостью возведенных на ней сооружений). Метод используется при отсутствии информации о продаже свободных участков, но при наличии данных о продажах однотипных застроенных (улучшенных) земельных участках.

Результаты, полученные методами сравнительного подхода, считаются самыми надежными и достоверными. Данный подход позволяет получить максимально точную рыночную стоимость.

Оценщик, учитывая приведенные доводы, для определения стоимости земельного участка принял решение использовать сравнительный подход, метод сравнения продаж.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих шагов:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности. Нахождение объектов ЗУ, близко схожих с оцениваемым объектом.
- Сбор информации по объектам-аналогам, анализ собранной информации, выявление нужных единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сравнение оцениваемого объекта с выбранными объектами-аналогами с целью корректировки их цен предложения или исключения из списка сравнимых.
- Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости оцениваемого объекта.
- Согласование скорректированных цен и вывод итоговой величины стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

14. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ДЛЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ввиду того, что сведения об условиях реально совершенных сделках купли-продажи на рынке земельных участков носят скрытый (конфиденциальный) характер, Оценщик вынужден опираться на цены предложения (публичных оферт) с дальнейшим применением к этим ценам предложения вносимых корректировок. Данный подход основывается на выводах о том, что покупатель, прежде чем принять решение о покупке/продаже земельного участка проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого/продаваемого объекта, с учетом всех его достоинств и недостатков по отношению к другим аналогичным объектам недвижимости.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были проанализированы объекты-аналоги, предлагаемые к продаже в Ставропольском крае. На основании предварительного анализа была произведена выборка наиболее близких объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом по характеру наиболее эффективного использования.

На дату оценки и предшествующие ей даты было выявлено достаточное количество объектов выставленных на продажу. Большинство данных объектов существенно отличаются от объекта оценки по основным ценообразующим параметрам, кроме того по многим объектам отсутствует достоверная информация. На основании предварительного анализа рынка земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства, была произведена выборка наиболее близких объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом по характеру наиболее эффективного использования, а так же площади. Объекты-аналоги подбирались по сопоставимым назначению, качественным и количественным характеристикам, в пределах Ставропольского края. Объем рыночных данных по результатам данного анализа, позволил Оценщику выбрать 4 объекта-аналога сопоставимых по ценообразующим факторам и сегменту рынка. Все объекты-аналоги были выставлены на продажу, на даты предшествующие дате оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в следующую таблицу.

15. ХАРАКТЕРИСТИКА АНАЛОГОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1ГА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА 2023 ГОД

Характеристика	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №4
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Качество прав	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	За счет собственных средств, безналичный или наличный платеж, без рассрочки оплаты		
Условия рынка	Предложения	Предложения	Предложения
Актуальная дата продажи	20.12.2022	18.12.2022	15.12.2022
Местоположение	Ставропольский край, Буденновский район, село Прасковья	Ставропольский край, Александровский район, село Саблинское, СПК к-з имени Кирова	Ставропольский край, Александровский район, хутор Средний
Цена предл., руб.	2 000 000	550 000	490 000
Общая площадь земельного участка, кв.м.	354 000,00	80 000,00	86 600,00

Характеристика	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №4
Наличие орошения	нет	нет	нет
Качество почвы (балл бонитета)	41,00	52,00	52,00
Наличие коммуникаций	нет	нет	нет
Глобальное местоположение (удаленность от областного центра)	215	137	151
Локальное местоположение (удаленность от пунктов приема, хранения и переработки с/х продукции)	В радиусе менее 10 км (8 км)	В радиусе 10-30 км (12 км)	В радиусе 30-50 км (34 км)
Кадастровый номер	н/д	н/д	н/д
Источник информации	https://www.avito.ru/praskoveya/zemelnye_uchastki/uchastok_354_ga_snt_dnp_1253379737	https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_aleksandrovscoe/zemelnye_uchastki/uchastok_8ga_snt_dnp_2493132545	https://www.avito.ru/nagutskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_866_ga_snt_dnp_2364350573

Несмотря на то, что при оценке стоимости 1 кв.м. земельного участка подбирались достаточно сопоставимые аналоги, применение корректировок Оценщик счел необходимым, так как объекты-аналоги имеют отличия по разным параметрам.

16. АНАЛИЗ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Поскольку выбранные объекты-аналоги не соответствуют объекту оценки полностью, сравнению подлежат только общие удельные стоимостные показатели, называемые единицами сравнения. В качестве единицы сравнения принимаем цену за 1 кв.м. общей площади объекта оценки.

Как правило, в оценочной деятельности принято выделять 9 основных элементов сравнения, анализируемые в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- состояние рынка;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты не связанные с недвижимостью.

По результатам анализа условий продажи объектов-аналогов, местоположения, состояния объектов-аналогов Оценщик сделал следующие выводы:

- a) сравнимые объекты недвижимости продаются на праве собственности;
- b) все объекты-аналоги имеют одинаковую категорию (земли сельскохозяйственного назначения), и сопоставимы по разрешенному использованию.

Анализируя отличия объектов-аналогов от объекта оценки, Оценщик счел необходимым применение следующих корректировок:

«Уторговывание». В связи с тем, что в работе Оценщик был вынужден воспользоваться данными по предложениям к продаже земельных участков, необходимо учесть то обстоятельство, что цена предложения, как правило, превышает реальную цену продажи. Таким образом, к ценам предложения была применена скидка на уторговывание. В рамках данной работы, скидка на уторговывание принимается в диапазоне от -11,4% до 27,4%, в зависимости от активности рынка земельных участков.

(Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л. А. 2018 г.)

Поправка на время продажи

По данному параметру корректировка не применялась, так как в качестве объектов-аналогов были использованы объекты, выставленные на продажу на даты сопоставимые и максимально близкие с датой оценки.

Местоположение

Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость земельного участка, является его местоположение. Основным критерием влияния местоположения на стоимость является близость объектов

к областному центру.

Анализ рынка показывает, что для земельных участков сельскохозяйственного назначения близость к областному или районному центру не так значима, как наличие и близость элеваторов и продовольственных баз (складов с/х продукции). Корректировка рассчитана в таблице ниже.

Характеристика	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
Локальное местоположение (удаленность от пунктов приема, хранения и переработки с/х продукции)	В радиусе 10-30 км (18 км)	В радиусе менее 10 км (8 км)	В радиусе 10-30 км (12 км)	В радиусе 30-50 км (31 км)	В радиусе 30-50 км (34 км)
Корректирующий коэффициент	0,88	1,00	0,88	0,81	0,81
Величина поправки		-12,00%	0,00%	8,64%	8,64%

Корректировка на качество почвы (балл бонитета)

Объекты оценки и объекты аналоги расположены в разных муниципальных районах Ставропольского края. Необходимо отметить, что районы, в котором расположены объекты оценки, характеризуется различной урожайностью. Поскольку земельные участки с высокой плодородностью (балл бонитета 80 и выше) востребованы на рынке, объявления о продаже таких земельных участков в СМИ практически не публикуются, а информация по истинным условиям и ценам сделок остается закрытой, однако в СМИ имеется достаточное количество объявлений о продаже земельных участков со средним баллом бонитета. Балл бонитета - показатель качества почв, определяющий их экономическую ценность. По мере возрастания бонитета возрастают также урожайность, выручка, рентабельность и снижаются затраты. Соответственно, возрастает привлекательность земель с высоким баллом бонитета.

Коэффициент корректировки на качество почвы рассчитан согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л. А. 2018 г.).

Баллы бонитета в районах расположения объектов оценки и объектов аналогов определены согласно «Постановления правительства Ставропольского края от 05.12.2001 г. № 284-п

Расчет корректировки приведен далее:

Характеристика	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Качество почвы (балл бонитета)	55,00	39,00	52,00	52,00
Корректирующий коэффициент	0,78	0,59	0,71	0,71
Величина поправки		32%	10%	10%

Площадь земельного участка

Фактор размера (площади) земельного участка учитывает тот факт, что удельная стоимость единицы площади земельных участков меньшей площади превышает удельную стоимость единицы площади земельных участков большей площадью. Это связано, прежде всего, с принципом экономии на масштабе. Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объекты оценки и объекты-аналоги. В данном расчете применялась корректировка для объекта аналога № 1 в размере 21%.

Влияние размеров на стоимость земельных сельскохозяйственного назначения

Таблица 35

Площадь, га		Земельные участки под пашни				
		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

(Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л. А. 2018 г.)



Вид права. Диапазоны значений соотношения стоимости права аренды и права собственности на земельные участки.

Таблица 9

цены земельных участков под пашни		аналог			
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	общая долевая собственность
объект оценки	собственность	1,00	1,20	1,37	1,61
	долгосрочная аренда	0,83	1,00	1,14	1,34
	краткосрочная аренда	0,73	0,88	1,00	1,18
	общая долевая собственность	0,62	0,75	0,85	1,00

(Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» (под ред. Лейфера Л. А.) 2018 г.)

Корректировка по данному параметру не применялась, так как все объекты-аналоги продаются на праве собственности.

Поправка на разрешенное использование

Разрешенное использование объекта оценки – Для сельскохозяйственного производства; по классификатору (описание): Для сельскохозяйственного производства³.

Объекты оценки расположенные в Советском городском округе, Ипатовском городском округе, Предгорном муниципальном округе, Новоселицком муниципальном округе имеют разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства (пашня), так же как и все объекты аналоги – применение корректировки не требуется.

Объекты оценки расположенные в курском муниципальном округе имеют разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства (пастбище, сенокос) Объекты-аналоги №1, №2, №3 и №4 – сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства (пашня), таким образом, оценщик принял решение вводить корректировку на вид разрешенного использования: для пастбищ – 35%, для сенокоса – 26%.

Рельеф и геометрия земельного участка

Объекты оценки имеют неправильную многоугольную форму участка оптимальную для использования, рельеф участка ровный, объекты-аналоги также имеют формы оптимальные для использования с ровным рельефом⁴. Корректировка по данному параметру не применялась.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ РАСПОЛОЖЕННОГО В ГЕОРГИЕВСКОМ ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ НА 2022 ГОД

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб.		2 000 000	550 000	490 000
Общая площадь	кв. м	10 000,00	354 000,00	80 000,00	86 600,00
Цена объектов-аналогов	руб./кв.м		5,65	6,88	5,66
Передаваемые права на недвижимость					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		5,65	6,88	5,66
Условия финансирования					
Условия финансирования			За счет собственных средств, безналичный или наличный платеж, без рассрочки оплаты		
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		5,65	6,88	5,66

³ Согласно данным <http://pkk5.rosreestr.ru>

⁴ Согласно данным <http://pkk5.rosreestr.ru>

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Условия продажи					
Особые условия			Особые условия продажи не зарегистрированы		
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		5,65	6,88	5,66
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы			Особые расходы не выявлены		
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная	руб./кв.м		5,65	6,88	5,66
Условия рынка					
Время продажи		09.01.2023	20.12.2022	18.12.2022	15.12.2022
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Отличие цены предложения от цены сделки			Торг	Торг	Торг
Величина поправки	%		-27,40%	-27,40%	-27,40%
Цена, скорректированная	руб./кв.м		4,10	4,99	4,11
Местоположение					
Местоположение		Ставропольский край, Георгиевский городской округ	Ставропольский край, Буденновский район, село Прасковья	Ставропольский край, Александровский район, село Саблинское, СПК к-з имени Кирова	Ставропольский край, Александровский район, хутор Средний
Глобальное местоположение (удаленность от областного центра)		198	215	137	151
Величина поправки	%		0,83%	-3,62%	-2,67%
Цена, скорректированная	руб. /кв.м		4,13	4,81	4,00
Локальное местоположение (удаленность от пунктов приема, хранения и переработки с/х продукции)		В радиусе 10-30 км (18 км)	В радиусе менее 10 км (8 км)	В радиусе 10-30 км (12 км)	В радиусе 30-50 км (34 км)
Корректирующий коэффициент		0,88	1,00	0,88	0,81
Величина поправки	%		-12,00%	0,00%	8,64%
Цена, скорректированная	руб. /кв.м		3,63	4,81	4,35
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	кв.м	10000,00	354000,00	80000,00	86600,00
Площадь земельного участка	га	1,00	35,40	8,00	8,66
Величина поправки	%		21,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная	руб. /кв.м		4,39	4,81	4,35
Качество почвы (балл бонитета)		55,00	39,00	52,00	52,00
Корректирующий коэффициент		0,78	0,59	0,71	0,71
Величина поправки	%		32%	10%	10%
Цена, скорректированная	руб. /кв.м		5,79	5,29	4,79
Наличие орошения		нет	нет	нет	нет
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная	руб. /кв.м		5,79	5,29	4,79
Использование					
Категория земель		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная	руб. /кв.м.		5,79	5,29	4,79
Разрешенное использование		для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная	руб. /кв.м		5,79	5,29	4,79
Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости					
Доступные инженерные коммуникации		нет	нет	нет	нет

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная	руб./кв.м		5,79	5,29	4,79
Выводы					
Общая чистая коррекция			14,43	-21,02	-11,43
Общая валовая коррекция			93,23	41,02	48,71
Весовой коэффициент			0,2452	0,3879	0,3669
Среднее значение рыночной стоимости	руб./кв.м		5,23		

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале, размещенном на сайте под названием «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

$$\text{где: } B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

B_i – вес i -го объекта-аналога;

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта-аналога;

K_{ij} – величина j -й корректировки i -го объекта-аналога;

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Результатом оценки методом прямого сравнения продаж является средняя (средневзвешенная) стоимость 1 кв. м общей площади оцениваемого объекта. Далее, путем умножения общей площади оцениваемого объекта на полученную среднюю стоимость 1 кв. м, определяем рыночную стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Результаты расчета рыночной стоимости объекта недвижимости (методом прямого сравнения продаж) в рамках сравнительного подхода приведены в нижеследующей таблице.

Расчет рыночной стоимости земельного участка расположенного в Георгиевском городском округе

Объект оценки	Площадь участка, кв. м.	Стоимость за кв. м., руб.	Стоимость земельного участка с учетом округления, руб.
Земельный участок	10 000	5,23	52 300

РАСЧЁТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

При капитализации доходов осуществляется оценка и анализ чистого операционного дохода от объекта недвижимости при условии, что объект находится в стадии генерации типичных доходов, и для преобразования дохода в текущую стоимость чистый операционный доход делится на ставку капитализации.

При расчёте используются следующие показатели:

- Величина прогнозного периода составляет один год, что является типичным для оценки в рамках метода прямой капитализации доходов.
- Объект оценки является доходной недвижимостью, то есть может приносить доход. Предполагается возможность принесения дохода до окончания срока экономической жизни объекта. Данный срок учитывается при определении нормы возврата инвестиций.
- Ставка капитализации, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования.

Процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

При использовании метода капитализации дохода стоимость рассчитывается по формуле:

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{i}, \text{ где}$$

- C – стоимость недвижимости в рамках доходного подхода;
- ЧОД – чистый операционный доход от недвижимости;

- i – ставка капитализации.

Так как перед оценщиком поставлена задача определить величину арендной платы, которая является составляющей ЧОД, данную формулу рассмотрим в следующем виде:

$$\text{ЧОД} = C \times i$$

ЧОД это рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого годового дохода, т.е. данный показатель очищен от операционных расходов, а также учитывает потери от недозагрузки и неплатежей. Для того что бы вычленив из размера ЧОД величину арендной платы (ВАП) вышеуказанную формулу применим в следующем виде:

$$\text{ВАП} = C \times i + \text{ОР} + \text{П}, \text{ где}$$

- ОР – операционные расходы;
- П – потери от недозагрузки и неплатежей.

Расчет величины арендной платы за земельные участки в Георгиевском городском округе за 1 га на 2023 год

№ п/п	Наименование		Значение
1	Стоимость объекта оценки, руб.		52 300
2	Коэффициент капитализации		7,50% ⁵
3	Чистый операционный доход, руб.	стр.1 * стр. 2	3 923
4	Операционные расходы, руб.	стр.4.1 * стр.4.2	0,00
5	Действительный валовой доход, руб.	стр.3 + стр.4	3 923,00
6	Потери от недозагрузки и неплатежей, руб.		0,00%
7	Потенциальный валовой доход, руб.	стр.5 + стр.6	3 923,00
8	Арендная плата, руб./ месяц		3 923,00
9	Арендная плата, руб./га/ месяц		392,30
10	Арендная плата, руб./га/ год		4 707,60

Таким образом, удельная арендная ставка за 1 га площади земельного участка в Георгиевском городском округе Ставропольского края на 2022 год составит 4 707,60 руб. в месяц за 1 га в год.

Далее удельная арендная ставка за 1 га, корректировалась с учетом отличий в основных показателях земельных участков. При корректировке удельной ставки аренды учитывались следующие показатели: площадь земельного участка. Размер поправки определен согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» (под ред. Лейфера Л. А.) 2018 г.

Наименование	Корректирующий коэффициент	Арендная плата, руб./га/год
Земельные участки площадью < 10 га	1,00	4 707,60
Земельные участки площадью от 10 га до 30 га	0,93	4 378,07
Земельные участки площадью от 30 га до 100 га	0,85	4 001,46
Земельные участки площадью от 100 га до 1000 га	0,77	3 624,85
Земельные участки площадью ≥ 1000 га	0,71	3 342,40

17. ВЫВОД ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ РАЗМЕРА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В результате проведения анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы за земельный участок, которое на дату оценки, с учетом округления составляет:

Наименование	руб./1 га/в год
Земельные участки площадью < 10 га	4 707,60
Земельные участки площадью от 10 га до 30 га	4 378,07
Земельные участки площадью от 30 га до 100 га	4 001,46
Земельные участки площадью от 100 га до 1000 га	3 624,85
Земельные участки площадью ≥ 1000 га	3 342,40

⁵ Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» (под ред. Лейфера Л. А.) 2018 г.



18. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Основными источниками информации, использованными в Отчете, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих риелторских агентств Волгоградской области. Среди них – периодические издания и интернет-сайты «ВДВ», «Домино», «Нстиль Недвижимость», <http://www.avito.ru/>, <http://www.domino-press.ru>, www.mega-nedvigimost.ru, <http://www.volorado.ru>, www.vndv.ru, www.km2n.ru, www.roszem.ru, www.vsezemlipojmi.narod.ru, <http://www.rosreestr.ru>, www.roszem.ru, www.rd-delta.ru, www.volgastyle.ru.

Объекты-аналоги:

https://www.avito.ru/praskoveya/zemelnye_uchastki/uchastok_354_ga_snt_dnp_1253379737

https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_aleksandrovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_8ga_snt_dnp_2493132545

https://www.avito.ru/nagutskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_866_ga_snt_dnp_2364350573

Карта объекта оценки:

<http://maps.yandex.ru/>

Пользователь Отчета, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

19. ПОДПИСИ ОЦЕНЩИКА

В соответствие с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ 29.07.1998 г №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции законов от 21.12.2001 г №178-ФЗ, от 21.03.2002 г №31-ФЗ, от 14.11.2002 г. №130,3-ФЗ, от 10.01.2003 г. №15-ФЗ, от 27.02.2003 г. №29-ФЗ, от 22.08.2004 г. №122-ФЗ, от 05.01.2006 г. №7-ФЗ, от 27.07.2006 г. №157-ФЗ, от 13.07.2007 г. №129-ФЗ, от 24.07.2007 г. №220-ФЗ, от 30.06.2008 г. № 108-ФЗ, от 07.05.2009 № 91-ФЗ, от 17.07.2009 № 145-ФЗ, от 27.12.2009 № 343-ФЗ, от 27.12.2009 № 374-ФЗ, от 22.07.2010 № 167-ФЗ, от 28.12.2010 г. №431-ФЗ, от 01.07.2011 г. № 169-ФЗ, от 11.07.2011 г. № 200-ФЗ, от 21.11.2011 г. № 327-ФЗ, от 30.11.2011 г. № 346-ФЗ, от 03.12.2011 г. №383-ФЗ, от 28.07.2012 г. № 144-ФЗ, от 07.06.2013 г. №113-ФЗ, от 02.07.2013 г. №185-ФЗ, от 23.07.2013 г. №249-ФЗ, от 12.03.2014 г. №33-ФЗ, от 04.06.2014 г. №143-ФЗ, от № 21.07.2014 г. № 225-ФЗ, от 21.07.2014 №225-ФЗ, от 31.12.2014 №499-ФЗ, от 08.03.2015 №48-ФЗ, от 08.06.2015 №145-ФЗ, от 13.07.2015 №216-ФЗ, от 26.04.2016 № 111-ФЗ, от 02.06.2016 № 172-ФЗ, от 03.07.2016 № 360-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 № 181-ФЗ, от 28.07.2012 № 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 № 15-П).

Отчет собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется печатью организации.



Шумихина Наталья Леонидовна

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022210-1 от 18.06.2021г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»

20. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Стандарты:

Учитывая цели и задачи оценки, вид объекта оценки, мы использовали следующие стандарты:

- Федеральные стандарты оценки (ФСО № I, ФСО № II, ФСО № III, ФСО № IV, ФСО № V, ФСО № VI), утвержденными Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 ., ФСО №7 - утвержденный Минэкономразвития России 25.09.2014 г.,
- Свод стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «СМАО».

Нормативные и методические документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. (в редакции законов от 21.12.2001 г №178-ФЗ, от 21.03.2002 г №31-ФЗ, от 14.11.2002 г. №130,3-ФЗ, от 10.01.2003 г. №15-ФЗ, от 27.02.2003 г. №29-ФЗ, от 22.08.2004 г. №122-ФЗ, от 05.01.2006 г. №7-ФЗ, от 27.07.2006 г. №157-ФЗ, от 13.07.2007 г. №129-ФЗ, от 24.07.2007 г. №220-ФЗ, от 30.06.2008 г. № 108-ФЗ, от 07.05.2009 № 91-ФЗ, от 17.07.2009 № 145-ФЗ, от 27.12.2009 № 343-ФЗ, от 27.12.2009 № 374-ФЗ, от 22.07.2010 № 167-ФЗ, от 28.12.2010 г. №431-ФЗ, от 01.07.2011 г. № 169-ФЗ, от 11.07.2011 г. № 200-ФЗ, от 21.11.2011 г. № 327-ФЗ, от 30.11.2011 г. № 346-ФЗ, от 03.12.2011 г. №383-ФЗ, от 28.07.2012 г. № 144-ФЗ, от 07.06.2013 г. №113-ФЗ, от 02.07.2013 г. №185-ФЗ, от 23.07.2013 г. №249-ФЗ, от 12.03.2014 г. №33-ФЗ, от 04.06.2014 г. №143-ФЗ, от № 21.07.2014 г. № 225-ФЗ, от 21.07.2014 №225-ФЗ, от 31.12.2014 №499-ФЗ, от 08.03.2015 №48-ФЗ, от 08.06.2015 №145-ФЗ, от 13.07.2015 №216-ФЗ, от 26.04.2016 № 111-ФЗ, от 02.06.2016 № 172-ФЗ, от 03.07.2016 № 360-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 № 181-ФЗ, от 28.07.2012 № 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 № 15-П).
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10 апреля 2003 n1102-р.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

Другие данные и литература, используемые в отчете:

- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Спб.: ГТУ. 1997 г.
- Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость.– С-Пб.: СПбГТУ, 1996 г.
- Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие / – М.: Дело Лтд, 1995 г. –480с.
- Оценка недвижимости: Учебник/ под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003 г. – 496с.: ил.
- Рутгайзер В.М., Зарубин В.Н. «Оценка рыночной стоимости недвижимости». Учебное и практическое пособие.– М.:Дело, 1998 г.
- Оценка объектов недвижимости: Теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997 г. – 320с.
- Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал.– М.:РОО. 1996-2004 гг. «Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости», И.Анисимова, Н.Баринов, С.Грибовский.
- «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л. А. 2018 г.).

21. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

1. Объекты-аналоги;
2. Копии документов:
 - Копия реестра земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Георгиевского городского округа Ставропольского края, государственная собственность на которые не разграничена;
 - Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков на имя Шумихиной Н.Л.;
 - Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков на имя Шумихиной Н.Л.;
 - Квалификационный аттестат на имя Шумихиной Н.Л.
 - Полис на юридическое лицо ООО «Стерх».



Приложение 1: Объекты-аналоги

avito.ru/praskoveya/zemelnye_uchastki/uchastok_354_ga_snt_dnp_1253379737

Участок 35,4 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)
20 декабря 2020 в 17:05

2 000 000 Р

565 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)



8 968 278-21-72

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

№ 1253379737, ☎ 6360 (+11)

Об участке

Площадь: 3540 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Ставропольский край, Будённовский муниципальный округ

[Скрыть карту](#)



avito.ru/praskoveya/zemelnye_uchastki/uchastok_354_ga_snt_dnp_1253379737

Об участке

Площадь: 3540 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

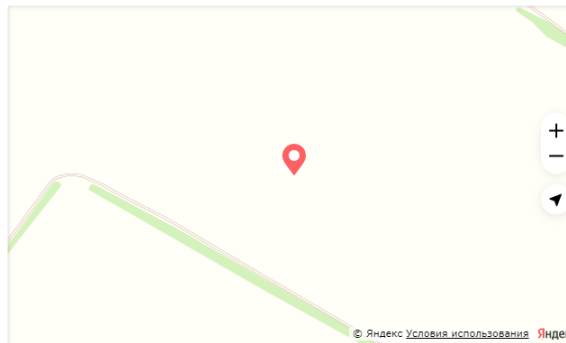
2 000 000 Р

565 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

Расположение

Ставропольский край, Будённовский муниципальный округ

[Скрыть карту](#)



8 968 278-21-72

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

№ 1253379737, ☎ 6360 (+11)

Описание

Обще долевая собственность. Продаю 2 пая. 1 пай равен 17.7 га Находится на территории ЗАО Прасковья в аренде. Натура оплата за 2 пая 4 тонный пшеницы и два мешка муки. Можно обмен на авто. Торг минимальный.

[Пожаловаться](#)



avito.ru/stavropolskiy_kray_aleksandrovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_8ga_snt_dnp_2493132545

Участок 8 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



550 000 ₺

688 ₺ за сотку или предложите свою цену

Реклама [skiff.ru](#)
Купить в рассрочку с кредитной Тинькофф Platinum Подробнее

8 962 494-78-24

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

III
Агентство
На Авито с мая 2014

Подписаться на продавца

Об участке

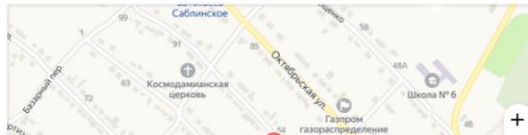
Площадь: 800 сот.

Расстояние до центра города: 28 км

Расположение

Ставропольский край, Александровский муниципальный округ, с. Саблинское

Скрыть карту ^



avito.ru/stavropolskiy_kray_aleksandrovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_8ga_snt_dnp_2493132545



550 000 ₺

688 ₺ за сотку или предложите свою цену

Реклама [skiff.ru](#)
Купить в рассрочку с кредитной Тинькофф Platinum Подробнее

8 962 494-78-24

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

III
Агентство
На Авито с мая 2014

Подписаться на продавца

Об участке

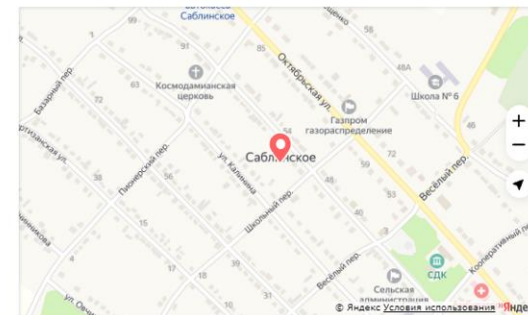
Площадь: 800 сот.

Расстояние до центра города: 28 км

Расположение

Ставропольский край, Александровский муниципальный округ, с. Саблинское

Скрыть карту ^



Описание

Подается земельный пай МО Саблинского сельсовета, в плане земель СПК к-з имени Кирова. Торг...



avito.ru/nagutskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_866_ga_snt_dnp_2364350573

Участок 8,66 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



490 000 Р

566 Р за сотку или предложите свою цену

Реклама [gazprombank.ru](#)
Кредитная карта от Газпромбанка
Подробнее

8 910 521-48-27

Написать сообщение

Спросите у продавца

Ещё продаете? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сергей Николаевич

Частное лицо

На Авито с июля 2016

Экологический вклад -442 кг CO₂

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

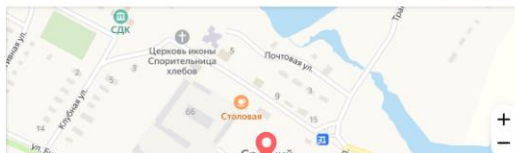
Площадь: 866.2 сот.

Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Ставропольский край, Александровский муниципальный округ, хутор Средний

Скрыть карту



avito.ru/nagutskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_866_ga_snt_dnp_2364350573



490 000 Р

566 Р за сотку или предложите свою цену

Реклама [gazprombank.ru](#)
Кредитная карта от Газпромбанка
Подробнее

8 910 521-48-27

Написать сообщение

Спросите у продавца

Ещё продаете? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сергей Николаевич

Частное лицо

На Авито с июля 2016

Экологический вклад -442 кг CO₂

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

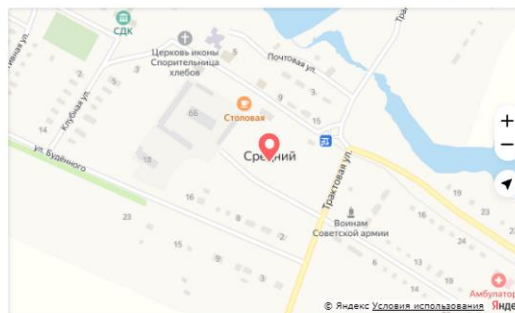
Площадь: 866.2 сот.

Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Ставропольский край, Александровский муниципальный округ, хутор Средний

Скрыть карту



Описание

Продам родительский земельный пай. Продавец в Подмоскowie.



Приложение 2: Копии документов

Реестр земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Георгиевского городского округа Ставропольского края, государственная собственность на которые не разграничена

258 279 613,00

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Дата окончания договора	Вид разрешенного использования	Площадь по договору, кв.м.
1	26:25:130817:1	13.08.2066	для сельскохозяйственного производства	555000,00
2	26:25:021101:23	27.10.2068	для сельскохозяйственного производства	360392,00
3	26:25:121301:92	08.12.2022	скотоводство	205639,00
4	26:25:000000:0163	09.03.2059	для сельскохозяйственного производства	3362661,00
5	26:25:000000:1788	09.03.2059	для сельхозпроизводства	10430000,00
6	26:25:010503:23	09.03.2059	для сельскохозяйственного производства	2887000,00
7	26:25:080701:23	21.12.2066	Для сельскохозяйственного производства	11482,00
8	26:25:081501:6	30.05.2067	сельскохозяйственное использование	109624,00
9	26:25:021103:10	29.11.2065	для сельскохозяйственного производства	433000,00
10	26:25:000000:214	13.10.2065	для сельскохозяйственного производства	4785000,00
11	26:25:020903:27	05.05.2023	для сельскохозяйственного производства	398533,00
12	26:25:021101:17	27.10.2068	для сельскохозяйственного производства	94608,00
13	26:25:000000:1645	31.07.2054	для сельхозпроизводства	1486000,00
14	26:25:010418:20	24.12.2024	для сельскохозяйственного производства	382000,00
15	26:25:010804:5	13.08.2033	Для сельскохозяйственного производства	441000,00
16	26:25:000000:7261	06.08.2024	для сельскохозяйственного производства	200000,00
17	26:25:000000:1634	30.04.2032	для сельскохозяйственного производства	1366654,00
18	26:25:000000:202	24.02.2064	для сельскохозяйственного производства	968595,00
19	26:25:050601:0008	13.02.2067	для сельскохозяйственного производства	768875,00
20	26:25:000000:0184	30.09.2053	для сельхозпроизводства	929374,00
21	26:25:040102:0005	31.07.2056	сельскохозяйственное производство	491303,00
22	26:25:000000:151	29.11.2066	для сельскохозяйственного производства	1810000,00



23	26:25:010101:5	29.11.2066	для сельскохозяйственного производства	453999,00
24	26:25:010418:8	29.11.2066	для сельскохозяйственного производства	408157,00
25	26:25:010102:5	02.03.2069	для сельскохозяйственного производства	426600,00
26	26:25:000000:112	20.12.2066	для сельскохозяйственного производства	1103000,00
27	26:25:000000:1736	20.12.2066	для сельскохозяйственного производства	1609000,00
28	26:25:021107:3	31.05.2025	для сельскохозяйственного производства	455306,00
29	26:25:010201:0010	30.05.2067	для сельскохозяйственного производства	428569,00
30	26:25:010202:0007	30.05.2067	для сельскохозяйственного производства	506589,00
31	26:25:010418:19	30.05.2067	для сельскохозяйственного производства	391407,00
32	26:25:021107:0001	30.11.2057	для сельскохозяйственного производства	1290000,00
33	26:25:010202:5	02.05.2065	для сельскохозяйственного производства	417930,00
34	26:25:010418:5	04.06.2067	для сельскохозяйственного производства	392887,00
35	26:25:040102:25	12.08.2069	для сельскохозяйственного производства	441131,00
36	26:25:040102:26	12.08.2069	для сельскохозяйственного производства	415060,00
37	26:25:021101:0020	21.04.2031	для сельскохозяйственного производства	296749,00
38	26:25:021101:12	01.03.2069	для сельскохозяйственного производства	172000,00
39	26:25:021103:0002	21.04.2031	для сельскохозяйственного производства	882849,00
40	26:25:021103:0003	07.07.2023	для сельскохозяйственного производства	438000,00
41	26:25:021103:0005	20.11.2024	для сельскохозяйственного производства	419523,00
42	26:25:021103:0009	03.12.2067	для сельскохозяйственного производства	489927,00
43	26:25:021103:0016	22.12.2065	для сельскохозяйственного производства	453000,00
44	26:25:031004:27	30.06.2065	для сельскохозяйственного производства	917853,00
45	26:25:040102:0017	18.03.2023	для сельскохозяйственного производства	504222,00
46	26:25:040102:0018	18.03.2023	для сельскохозяйственного производства	453310,00
47	26:25:000000:0203	16.12.2069	для сельскохозяйственного производства	1261580,00
48	26:25:010418:16	09.09.2067	для сельскохозяйственного производства	435609,00
49	26:25:010418:9	09.09.2067	для сельскохозяйственного производства	310649,00
50	26:25:010202:8	11.10.2066	для сельскохозяйственного производства	511538,00
51	26:25:010202:9	11.10.2066	для сельскохозяйственного производства	473835,00
52	26:25:010418:12	11.10.2066	для сельскохозяйственного производства	647329,00
53	26:25:050601:0016	12.08.2067	для сельскохозяйственного производства	400000,00
54	26:25:010102:0004; 26:25:010202:0001	31.03.2023	для сельскохозяйственного производства	1029464,00
55	26:25:000000:374	11.02.2069	для сельскохозяйственного производства	870332,00
56	26:25:000000:4593	11.02.2069	для сельскохозяйственного производства	863009,00
57	26:25:010101:6	11.02.2069	для сельскохозяйственного производства	440355,00
58	26:25:021103:0015	01.11.2067	для сельскохозяйственного производства	498993,00
59	26:25:021103:0018	01.12.2069	для сельхозпроизводства	520000,00
60	26:25:021103:0004	27.12.2066	для сельскохозяйственного производства	431386,00
61	26:25:021103:0006	27.12.2066	для сельскохозяйственного производства	486043,00



62	26:25:021103:0007	27.12.2066	для сельскохозяйственного производства	412329,00
63	26:25:021103:0017	27.12.2066	для сельскохозяйственного производства	446524,00
64	26:25:010102:1	30.04.2065	для сельскохозяйственного производства	453579,00
65	26:25:000000:1861	25.05.2060	для сельхозпроизводства	101128,00
66	26:25:021107:9	31.10.2065	для сельскохозяйственного производства	302039,00
67	26:25:010201:0003	30.04.2026	для сельхозпроизводства	444054,00
68	26:25:030605:0003	05.09.2066	для сельхозпроизводства	530848,00
69	26:25:030701:0001	05.09.2066	для сельскохозяйственного производства	1088903,00
70	26:25:020903:0004	31.10.2028	для сельскохозяйственного производства	504000,00
71	26:25:020903:0017	03.07.2033	для сельскохозяйственного производства	445000,00
72	26:25:010101:0008	31.12.2028	для сельхозпроизводства	461026,00
73	26:25:010101:3	29.04.2065	для сельскохозяйственного производства	464041,00
74	26:25:010201:0001	28.04.2033	для сельскохозяйственного назначения	292217,00
75	26:25:010201:2	11.02.2069	для сельскохозяйственного производства	427977,00
76	26:25:031004:0012	31.12.2028	для сельскохозяйственного производства (переуступка)	439700,00
77	26:25:031004:0028	31.12.2033	для сельскохозяйственного производства	879483,00
78	26:25:031004:1	16.10.2047	для сельскохозяйственного производства	446699,00
79	26:25:000000:0185	18.01.2029	сельскохозяйственное производство	753000,00
80	26:25:010201:0009	30.06.2026	для сельскохозяйственного производства	444831,00
81	26:25:031201:10	31.05.2064	для сельскохозяйственного производства	353000,00
82	26:25:040401:0003	31.12.2027	для сельхозпроизводства	2581000,00
83	26:25:000000:1680	16.12.2069	для сельхозпроизводства	1476998,00
84	26:25:000000:4594	16.12.2069	для сельскохозяйственного назначения	1240884,00
85	26:25:010503:14	16.12.2069	для сельскохозяйственного производства	391503,00
86	26:25:000000:1862	13.07.2069	для сельскохозяйственного производства	377812,00
87	26:25:040102:0031	28.02.2058	Для сельскохозяйственного производства	770298,00
88	26:25:010101:13	21.07.2065	для сельскохозяйственного производства	444628,00
89	26:25:010101:14	15.04.2065	для сельскохозяйственного производства	446659,00
90	26:25:070701:0023	26.02.2064	сельскохозяйственное использование	109434,00
91	26:25:071027:0005	31.12.2055	для сельскохозяйственного производства	180960,00
92	26:25:071027:9	27.12.2066	сельскохозяйственное использование	14544,00
93	26:25:010503:4; 26:25:010804:4; 26:25:010418:6; 26:25:010503:3	25.11.2068	для сельскохозяйственного производства	1615700,00
94	26:25:070105:0005	31.07.2029	для сельскохозяйственного производства	827000,00
95	26:25:000000:0181	28.02.2029	для сельхозпроизводства	1065604,00



96	26:25:000000:0208	28.02.2029	для сельхозпроизводства	1725717,00
97	26:25:031201:0009	31.12.2028	для сельхозпроизводства	342000,00
98	26:25:000000:186	31.08.2031	для сельскохозяйственного производства	1277775,00
99	26:25:040102:0022	22.12.2069	Для сельскохозяйственного производства	401000,00
100	26:25:040102:0023	22.12.2069	для сельскохозяйственного производства	424000,00
101	26:25:030702:11	22.09.2068	сельскохозяйственное производство	1726000,00
102	26:25:031004:11	22.09.2068	сельскохозяйственное производство	327500,00
103	26:25:031004:6	22.09.2068	сельскохозяйственное производство	300496,00
104	26:25:060101:0011	23.04.2066	для сельскохозяйственного производства	1057120,00
105	26:25:030702:10	23.09.2068	сельскохозяйственное производство	1654000,00
106	26:25:031004:5	23.09.2068	сельскохозяйственное производство	289004,00
107	26:25:000000:0143	31.12.2028	для сельхозпроизводства	1083839,00
108	26:25:010202:6	31.12.2028	для сельскохозяйственного производства	590955,00
109	26:25:000000:0125	28.12.2066	для сельскохозяйственного производства	2354131,00
110	26:25:040102:0016	20.08.2066	для сельскохозяйственного производства	439000,00
111	26:25:061005:311	09.02.2063	для сельскохозяйственного производства	63027,00
112	26:25:080701:9	21.12.2066	Для сельскохозяйственного производства	1374792,00
113	26:25:020901:18	12.12.2067	сельскохозяйственное использование	770840,00
114	26:25:020903:26	12.12.2067	сельскохозяйственное использование	760051,00
115	26:25:050601:14	16.10.2067	для сельскохозяйственного производства	369000,00
116	26:25:050601:15	16.10.2067	для сельскохозяйственного производства	461000,00
117	26:25:121114:2	14.06.2063	для сельскохозяйственного производства	1787,00
118	26:25:000000:7409	26.02.2064	для сельскохозяйственного производства	1073614,00
119	26:25:130101:0001	31.08.2050	для сельхозпроизводства	5657027,00



120	26:25:080701:0010	02.11.2027	для сельскохозяйственного производства	663569,00
121	26:25:021103:0001	26.12.2066	для сельскохозяйственного производства	386676,00
122	26:25:021103:14	11.03.2067	для сельскохозяйственного производства	392000,00
123	26:25:021107:0010	03.05.2065	для сельскохозяйственного производства	1620105,00
124	26:25:070105:0006	12.05.2065	для сельхозпроизводства	365061,00
125	26:25:070105:0007	12.05.2065	для сельхозпроизводства	805016,00
126	26:25:111204:7	05.11.2024	для сельскохозяйственного производства	174063,00
127	26:25:000000:7415	26.02.2064	для сельскохозяйственного производства	4540648,00
128	26:25:041002:5	08.02.2064	для сельскохозяйственного производства	777147,00
129	26:25:000000:1738	03.10.2065	для сельскохозяйственного использования	4757424,00
130	26:25:000000:7364	13.01.2064	для сельскохозяйственного производства	5473040,00
131	26:25:111002:1	11.02.2069	для сельскохозяйственного производства	2570000,00
132	26:25:111002:2	11.02.2069	для сельскохозяйственного производства	1150000,00
133	26:25:020903:23	09.02.2065	для сельскохозяйственного производства_x005F_x000D_	4134421,00
134	26:25:021103:0019	20.11.2067	для сельскохозяйственного производства	418620,00
135	26:25:021103:0027	20.11.2067	для сельскохозяйственного производства	831667,00
136	26:25:000000:0210	13.04.2060	для сельхозпроизводства	6319242,00
137	26:25:000000:0211	31.07.2050	для сельхозпроизводства	17419080,00
138	26:25:000000:1710	31.05.2051	для сельхозпроизводства	20379097,00
139	26:25:030702:0001	13.04.2060	для сельхозпроизводства	926947,00
140	26:25:030702:0006	13.04.2060	для сельхозпроизводства	1078564,00
141	26:25:000000:7376	08.02.2064	для сельскохозяйственного производства	1707248,00
142	26:25:120501:0007	22.04.2063	для сельхозпроизводства	1343785,00
143	26:25:000000:7412	26.02.2064	для сельскохозяйственного производства	5019444,00
144	26:25:000000:7697	19.04.2067	сельскохозяйственное использование	1519413,00
145	26:25:061005:85	26.09.2026	сельскохозяйственное использование	57172,00
146	26:25:000000:142	30.09.2056	для сельскохозяйственного производства	10890000,00
147	26:25:060402:5	26.02.2030	для сельскохозяйственного производства	3770000,00
148	26:25:000000:0207	27.06.2062	для сельскохозяйственного производства	3263607,00
149	26:25:000000:118	31.10.2055	сельскохозяйственного производства	4769465,00
150	26:25:000000:1712	31.07.2052	сельскохозяйственного производства	14816734,00



151	26:25:000000:354	31.03.2054	для сельскохозяйственного производства	7220840,00
152	26:25:000000:7403	18.02.2064	для сельхозпроизводства	1179776,00
153	26:25:000000:7476	07.04.2064	для сельскохозяйственного производства	495585,00
154	26:25:031201:0015	30.11.2054	для сельскохозяйственного производства	394000,00
155	26:25:040102:0015	26.05.2062	для сельскохозяйственного производства	937018,00
156	26:25:040102:0030	28.07.2062	для сельскохозяйственного производства	1067989,00
157	26:25:040305:0003	28.02.2057	для сельхозпроизводства	932838,00
158	26:25:040401:0002	30.04.2053	для сельскохозяйственного производства	1523000,00
159	26:25:040502:0004	28.02.2057	для сельхозпроизводства	974807,00
160	26:25:050402:0005	28.12.2063	для сельскохозяйственного производства	587000,00
161	26:25:050402:0006	24.02.2064	для сельхоз.производства	1093942,00
162	26:25:050701:0003	28.02.2057	для сельскохозяйственного производства	400938,00
163	26:25:000000:259	18.01.2064	для сельскохозяйственного производства	4449537,00
164	26:25:000000:1761	11.11.2056	для сельскохозяйственного производства	6250480,00
165	26:25:050601:12	05.05.2024	для сельскохозяйственного производства	381000,00
166	26:25:050601:13	03.12.2067	для сельскохозяйственного производства	390000,00
167	26:25:031004:3	09.08.2066	для сельскохозяйственного производства	463598,00
168	26:25:000000:7703	29.11.2066	сельскохозяйственное использование	216329,00
169	26:25:000000:9189	23.12.2069	сельскохозяйственное использование	625050,00
170	26:25:080601:227	23.12.2069	сельскохозяйственное использование	41202,00



171	26:25:000000:4095; 26:25:000000:4092	17.11.2068	для сельскохозяйственного производства	1062902,00
172	26:25:080201:18	04.11.2068	для сельскохозяйственного производства	289022,00
173	26:25:051402:0001	20.11.2067	для сельскохозяйственного производства	190900,00
174	26:25:111110:1; 26:25:111204:5; 26:25:111112:22	06.03.2067	для сельскохозяйственного производства	1168760,00
175	26:25:111204:0008	20.11.2067	для сельскохозяйственного производства	923333,00
176	26:25:010804:10	02.05.2065	для сельскохозяйственного производства	885000,00
177	26:25:050201:8	03.04.2067	для сельскохозяйственного производства	446262,00
178	26:25:121115:0001	30.11.2022	для сельхоз использования	104897,00
179	26:25:121207:0022	21.04.2023	для сельскохозяйственного использования	63346,00



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 233558

Настоящий диплом выдан

Шуцкиной Наталье Леонидовне

и том, что он(а) с *17 января 2008 г.* по *05 сентября 2008 г.*

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

«Импэйт»

профессионального учреждения (образовательной организации) (структурного подразделения образовательной организации)

профессиональной сферы (направления) «Ученые»

по *квалификационным требованиям и оценкам*

специальности «Кредитный менеджмент» (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от *05 сентября 2008 г.* удостоверяет право (соответствие квалификации) *Шуцкиной Натальи Леонидовны*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *Ученые*

«Импэйт» (структурное подразделение)



Директор *С.М. Шибанова* (подпись) *Шибанова* (подпись)

Дипл. 01/01.01/01

Диплом является государственными документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение новой вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 240/2008



Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"



Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

14 ноября 2008 года
дата включения в реестр

2773
№ согласно реестру

**Шумихина Наталья
Леонидовна**

паспорт 3604 080676, выдан Автозаводским РУВД г. Тольятти Самарской области 21.03.2003,
код подразделения 632-033, зарегистрирован: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Мира,
д.30, кв.50

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»**

**Генеральный директор
НП «СМАОс»**



Ю.М. Федорова

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

**ИНГОССТРАХ****ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-594-107922/22**

«10» октября 2022г.

Россия, Волгоградская область

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Шумихина Наталья Леонидовна Паспортные данные: серия 18 15 № 176866 выдан Отделом УФМС России по Волгоградской области в гор. Волжском 15.02.2016 Адрес регистрации: Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Мира, д. 30, кв. 50									
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.									
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «15» октября 2022 года по «14» октября 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.									
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .									
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 3 330 (Три тысячи триста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 15.10.2022г. 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.									
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 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. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.									
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. 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 является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.									
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., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.									
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена									
11. УВЕДОМЛЕНИЯ:	11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:									
СТРАХОВАТЕЛЬ: Шумихина Наталья Леонидовна От Страхователя:  Шумихина Н.Л.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Страхователь</th> <th>Страховщик</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>электронная почта:</td> <td>aiqul.kabulova@mail.ru</td> <td>filial@volgograd.ingos.ru</td> </tr> <tr> <td>телефонная связь:</td> <td>8(903)468-44-17</td> <td>8(8442)33-43-55</td> </tr> </tbody> </table> <p>СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»  От Страховщика:  Родинов Д.В. Руководитель направления отдела корпоративного страхования филиала СПАО «Ингосстрах» в Волгоградской области на основании доверенности №8733083-594/22 от 10.01.2022 г.</p>		Страхователь	Страховщик	электронная почта:	aiqul.kabulova@mail.ru	filial@volgograd.ingos.ru	телефонная связь:	8(903)468-44-17	8(8442)33-43-55
	Страхователь	Страховщик								
электронная почта:	aiqul.kabulova@mail.ru	filial@volgograd.ingos.ru								
телефонная связь:	8(903)468-44-17	8(8442)33-43-55								



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022210-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Шумихиной Наталье Леонидовне

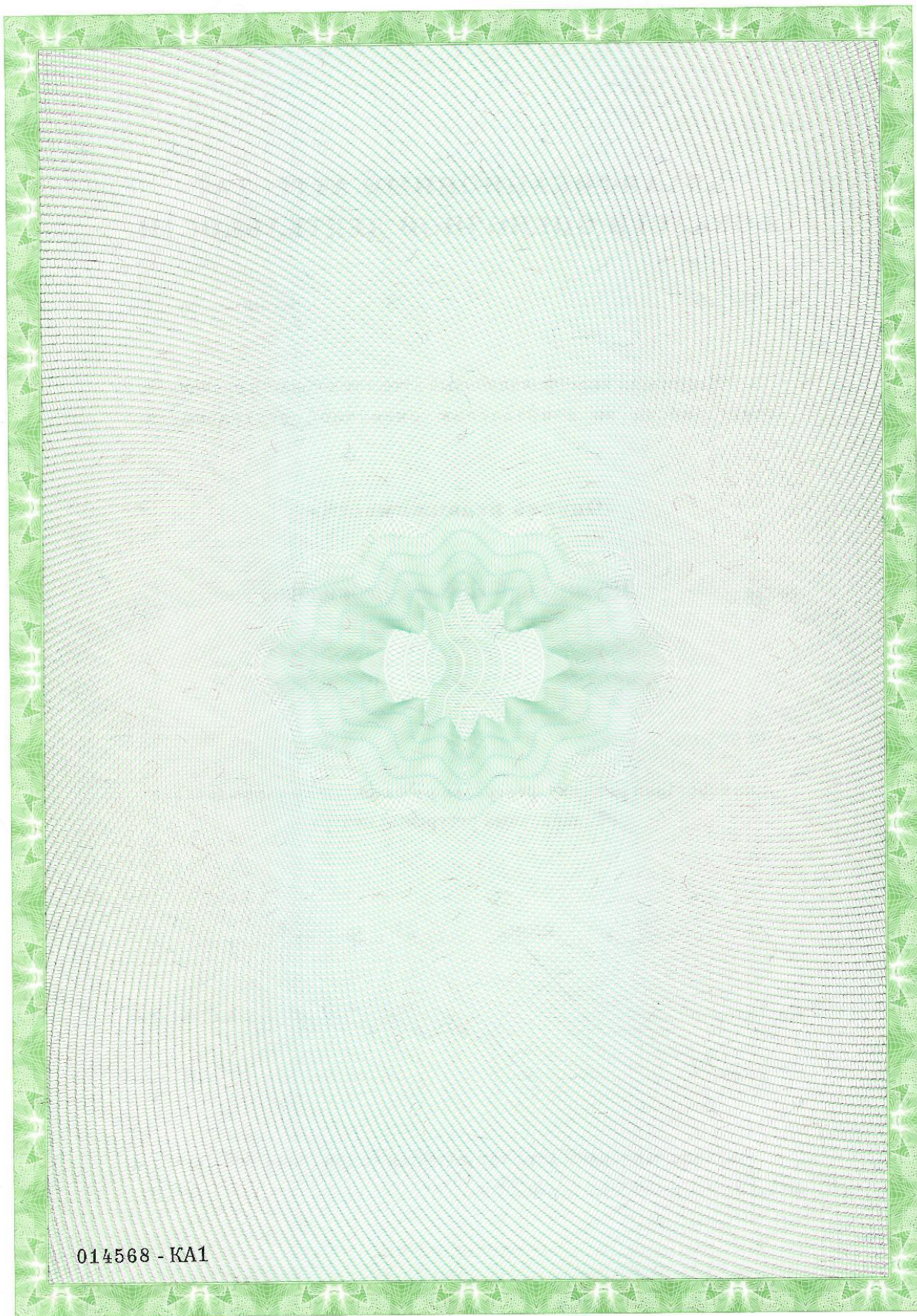
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

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.



014568 - KA1



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4191R/776/00001/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4191R/776/00001/22 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: ООО «Стерх»
Местонахождение: 400131, г. Волгоград, ул. Коммунистическая, д. 19д
ИНН: 3442075720

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховой случай:
- события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

Оценочная деятельность:
деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек

Франшиза: Не установлена

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «15» февраля 2022 г. и действует до «14» февраля 2023 г. включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.



Страховщик: АО «АльфаСтрахование»

Голишников М.П./



Страхователь: ООО «Стерх»

/Кузнецов Р.А./

Место и дата выдачи полиса:
г. Волгоград
«15» февраля 2022 г.