



656922, РФ, Алтайский край, г. Барнаул, п. Пригородный, ул. Боровая, 29.

«УТВЕРЖДАЮ»  
Директор ООО «Оценка Алтая»  
Караулова Н.С.

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

В РАМКАХ МУНИЦИПАЛЬНОГО КОНТРАКТА

№18 от 09.08.2023г.

№ 039НР – 08.23 от 19.08.2023 г.

ЗАКАЗЧИК	Комитет по экономике, управлению муниципальным имуществом Администрации Баевского района Алтайского края
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	19.08.2023 г.
<b>ИМУЩЕСТВО:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Рыночная стоимость арендной платы за пользование земельным участком: 22:03:010501:1845 - Адрес (местоположение): Российская Федерация, Алтайский край, район Баевский. Площадь, кв.м 2319695, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства;</li><li>- Рыночная стоимость арендной платы за пользование земельным участком: 22:03:010503:763 - Адрес (местоположение): Российская Федерация, Алтайский край, район Баевский, с.Нижнечуманка, ул.Новая, 5-б. Площадь, кв.м 20572, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования (животноводство).</li></ul>	

Барнаул 2023 г.



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"ОЦЕНКА АЛТАЯ"**

Почтовый адрес: 656922, РФ, Алтайский край,  
г. Барнаул, п. Пригородный, ул. Боровая, 29,  
тел/факс: 8 (3852) 72-20-34, 8-903-911-8294

E.mail: [o-altai@mail.ru](mailto:o-altai@mail.ru)

Сайт: [www.o-altai.ru](http://www.o-altai.ru)

Исх. № 039НР – 08.23 от 19.08.2023 г.

**Комитет по экономике, управлению муниципальным  
имуществом Администрации Баевского района**

**Алтайского края**

658510, Алтайский край, Баевский район,  
с.Баево, ул.Ленина,62

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

Согласно условиям муниципального контракта №18 от 09.08.2023г. и технического задания специалисты-оценщики ООО "Оценка Алтая" произвели оценку рыночной стоимости имущества, принадлежащего – **Администрация Баевского района Алтайского края**. На основании предоставленной информации, проведенных исследований и расчетов специалистами-оценщиками ООО "Оценка Алтая" установлено:

рыночная стоимость по состоянию на 19.08.2023 г. составляет:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость арендной платы, руб.
1	Рыночная стоимость арендной платы за пользование земельным участком: 22:03:010501:1845 - Адрес (местоположение): Российская Федерация, Алтайский край, район Баевский. Площадь, кв.м 2319695, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства;	56995
2	Рыночная стоимость арендной платы за пользование земельным участком: 22:03:010503:763 - Адрес (местоположение): Российская Федерация, Алтайский край, район Баевский, с.Нижнечуманка, ул.Новая, 5-б. Площадь, кв.м 20572, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования (животноводство).	31290

Если у вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.  
Благодарим Вас за доверие в оказании услуг.

Оценщик

Гущин К.С.

## Основные факты и выводы

1. Основные факты и выводы по отчету приведены в таблице 1.

**Таблица 1. Основные факты и выводы**

1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
- Рыночная стоимость арендной платы за пользование земельным участком: 22:03:010501:1845 - Адрес (местоположение): Российская Федерация, Алтайский край, район Баевский. Площадь, кв.м 2319695, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства;	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	56995
Доходный подход	Не применялся
Рыночная стоимость арендной платы за пользование земельным участком: 22:03:010503:763 - Адрес (местоположение): Российская Федерация, Алтайский край, район Баевский, с.Нижнечуманка, ул.Новая, 5-б. Площадь, кв.м 20572, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования (животноводство).	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	31290
Доходный подход	Не применялся

### Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта(ов) оценки, согласно условиям муниципального контракта №18 от 09.08.2023 г, является **техническое задание**.

### 2. Задание на оценку

Оценка проведена в соответствии с Заданием на оценку, представленном в таблице 2.

**Таблица 2. Задание на оценку**

1. Объекты оценки	
Наименование	- Рыночная стоимость арендной платы за пользование земельным участком: 22:03:010501:1845 - Адрес (местоположение): Российская Федерация, Алтайский край, район Баевский. Площадь, кв.м 2319695, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства; - Рыночная стоимость арендной платы за пользование земельным участком: 22:03:010503:763 - Адрес (местоположение): Российская Федерация, Алтайский край, район Баевский, с.Нижнечуманка, ул.Новая, 5-б. Площадь, кв.м 20572, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования (животноводство).
Имущественные права на объект оценки	Вид права: собственность; Правообладатель: Администрация Баевского района Алтайского края
2. Цель оценки и вид стоимости	
Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта(ов)	
3. Предпосылки стоимости, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	
Результаты настоящей работы является определение рыночной стоимости. Использование результатов в иных целях не допускается.	
4. Дата и срок проведения оценки	
Дата составления отчета об оценке	19.08.2023
Дата предоставления фото и видео материалов объекта(ов) оценки	Без осмотра
Действительная дата оценки	19.08.2023
Сроки проведения работ	Начало 09.08.2023 Конец 19.08.2023
Рекомендуемый срок итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки. (Статья 12. ФЗ 135. Об оценочной деятельности в Российской Федерации)	В течение <u>шести месяцев</u> с даты составления отчета.
5. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	
См. п. № 6	
6. Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	
Оценка выполнена в соответствии с федеральным законом от 29.07.1998 г «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ с изменениями и дополнениями.	
7. Вид стоимости	
Рыночная	
8. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	
Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке	
9. Указание на форму составления отчета об оценке	
На бумажном носителе и в форме электронного документа	

### 3. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В ходе проведения оценки объекта были проведены следующие работы:

1. согласование целей и задач оценки объекта;
2. заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
3. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, в том числе сбор и обработка:
  - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
  - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
  - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости;
4. анализ рынка, к которому относится Объект;
5. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

6. согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
7. составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

#### 4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

**Таблица 3**

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных	Источники их получения
Аналоги для проведения анализа рынка и расчета стоимости	Сайт бесплатных объявлений <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> , domofond.ru

#### 5. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о заказчике оценки и об оценщике указаны в таблице 4

**Таблица 4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике**

Сведения о заказчике - юридическом лице:	
Полное наименование	Комитет по экономике, управлению муниципальным имуществом Администрации Баевского района Алтайского края
Сокращенное наименование	КЭИУМИ Администрации Баевского района
Организационно-правовая форма	ИНН 2233001603; КПП 223301001, ОГРН 1022202151058 от 29 октября 2002 г.
Юридический адрес	658510, Алтайский край, Баевский район, с. Баево, ул.Ленина,62
Сведения об Оценочной компании:	
Юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Алтая» ИНН 2225159643 КПП 222501001 ОГРН 1152225008320 от 20.05.2015 г. ОКПО 32235710
Адрес местонахождения юридического лица	656922, РФ, Алтайский край, г. Барнаул, п. Пригородный, ул. Боровая, 29
Сведения об оценщике-специалисте:	
фамилия, имя, отчество оценщика	Гущин Константин Сергеевич
местонахождение оценщика	656006, г.Барнаул, ул. Малахова, 140-388
Контактные данные оценщика	тел. 9133691642, E-mail: ksg-otcenka@yandex.ru
сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая Организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», регистрационный номер № 755 от 28.11.2018 г.
номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом серия 222401188614, выданный Алтайским государственным университетом 13.07.2015 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности от 29.10.2021 г. №031279-1 по направлению «Оценка недвижимости». - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности от 29.10.2021 г. №031291-2 по направлению «Оценка движимого имущества».
сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор/полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №2200SB40R6594 от 27.09.2022 г. выдан САО «ВСК». Страховая сумма 300 000,00 рублей. Действителен с 28.09.2022 г. по 27.09.2023 г.
стаж работы в оценочной деятельности	с 2015 года
Сведения о дополнительной ответственности	ООО «Оценка Алтая» имеет полис страхования гражданской ответственности при оказании услуг по оценочной деятельности №12706E000024-23 от «22» июня 2023 г. Выдан АО «Страховая компания «Астро-Волга», сроком действия с 29.06.2023 г. по 28.06.2024 г. Лимит ответственности 5 000 000,00 рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	-
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим ООО «Оценка Алтая» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Оценка Алтая» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик Гущин К.С. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Гущин К.С. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Гущин К.С. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

#### 6. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения технической документации. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

3. Чертежи и схемы, если таковые приведены в Отчёте, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчёта или оцениваемого имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчёта, были получены из надёжных источников, и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

6. Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Специалистами с использованием программы Microsoft® Excel 2013. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

7. Прогнозы, содержащиеся в отчете, основываются на текущих рыночных условиях и предполагаемых краткосрочных факторах, влияющих на изменение спроса и предложения. Эти прогнозы подвержены изменениям и зависят от ситуации, складывающейся на рынке.

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

9. Заключение и отчет об оценке стоимости имущества представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации имущества.

10. Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать наше имя или наш отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

11. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

12. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

13. 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. [Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ \(ред. от 18.03.2020\) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](#) ст.12.

#### **7. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения**

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;

- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;

- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;

- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;

- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;

- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 (ред. от 14.04.2022).

- Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков».

Соблюдение требований Федерального Закона и Федеральных стандартов оценки является обязательным для всех субъектов оценочной деятельности на территории РФ.

Согласно закону №135-ФЗ Оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

#### **8. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Характеристика Объекта оценки представлена в таблице 5.

**Таблица 5. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения**

Параметр	Значение
Наименование	- Рыночная стоимость арендной платы за пользование земельным участком: 22:03:010501:1845 - Адрес (местоположение): Российская Федерация, Алтайский край, район Баевский. Площадь, кв.м 2319695, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства; - Рыночная стоимость арендной платы за пользование земельным участком: 22:03:010503:763 - Адрес (местоположение): Российская Федерация, Алтайский край, район Баевский, с.Нижнечуманка, ул.Новая, 5-6. Площадь, кв.м 20572, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования (животноводство).
1 количественные и качественные характеристики объекта оценки. сведения об:	
имущественных правах	Вид права: собственность; Правообладатель: Администрация Баевского района Алтайского края
обременениях, связанных с объектом оценки	Нет
Устареваниях	Данные не предоставлены
физических свойствах объекта	Земельные участки
2 количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки нежилого строения	
Площадь: 43022 кв.м.	
3 количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
24.07.2023г.			
Кадастровый номер:	22-03-010503-763		
Номер кадастрового квартала:	22-03-010503		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.02.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Алтайский край, район Баевский, с. Нижнечуманка, ул. Новая, 5-6		
Площадь, м2:	20572 +/- 100		
Кадастровая стоимость, руб:	33326.64		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	22-03-000000-378		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	"Для сельскохозяйственного использования (животноводство)" (код 1.7)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Давыдова Татьяна Ильинична (представитель правообладателя), Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ БАЕВСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ		
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
03.08.2023г.			
Кадастровый номер:	22-03-010501-1845		
Номер кадастрового квартала:	22-03-010501		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.08.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Алтайский край, Баевский район, примерно в 6,0 км по направлению на юго-восток от с. Покровка		
Площадь, м2:	2319695 +/- 26653		
Кадастровая стоимость, руб:	3873890.65		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Давыдова Татьяна Ильинична (представитель правообладателя), Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ БАЕВСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ		
4	информация о текущем использовании объекта оценки		
	Нет данных		
5	другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
	Не выявлено		
6	перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки		
–	Выписка ЕГРН		

## 9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Заключение о наилучшем использовании недвижимости отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования, имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость, определенную на дату оценки.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполнялся путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

**Законодательно разрешенное использование:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонаобразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

**Потенциал местоположения** - доступность объекта, неудобства расположения объекта, скрытые опасности расположения.

**Рыночный спрос** - насколько планируемый вариант использования объекта оценки представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного назначения, анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

**Допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность)** - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

**Физическая возможность** - возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

**Финансовая оправданность** - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

**Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования)** - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Таким образом, Оценщик рассматривал объект оценки как объект недвижимости с заданными условиями:

- физическая возможность.
- финансовая осуществимость.

При оценке объектов оценки следует сразу учесть, что смена функционального назначения физически невозможна, поэтому наиболее эффективным использованием будет являться использование по назначению.

Соблюдая вышеприведенные критерии и определенные условия и ограничения, оценщиком принято, что наилучшим физически осуществимым, финансово - приемлемым, должным образом обеспеченным и юридически допустимым видом использования объекта является текущее использование.

## 10. Анализ рынка объекта(ов) оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

Основные экономические и социальные показатели в Российской Федерации в 2023 году. (по данным сайта <https://afk.rukon.ru/analitika/post-1618/>)

Показатели	2018	2019	2020	2021	2022	I квартал 2023
ВВП	102,5	102	97,3	104,7	97,9	-
Строительство	105,3	102,1	100,7	106,0	105,0	-



Показатели	2018	2019	2020	2021	2022	I квартал 2023
Индекс потребительских цен	102,9	104,5	103,4	106,7	113,8	108,6
Индекс промышленного производства	102,9	103,4	97,1	106,3	99,4	99,1
Инвестиции в основной капитал	105,1	101,3	99,5	107,7	104,6	-
Реальные располагаемые денежные доходы населения	100,1	101	98	103,2	99,0	100,1
Реальная заработная плата	107,4	102,5	103,8	104,5	99,0	107,3 <sup>[2]</sup>
Оборот розничной торговли	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	92,7
Экспорт товаров	127,4	94,4	78,3	146,8	86,1	-
Импорт товаров	105,6	101,7	94,4	126,8	85,0	-

**Социально-экономическая ситуация в Алтайском крае в январе-июне 2023 года.** (по данным сайта Минэкономразвития Алтайского края)

**Промышленное производство.** В сфере промышленного производства в январе-июне 2023 года сводный индекс промышленного производства (далее – ИПП) сложился на уровне 107,4 % (по России – 102,6 %), объем отгруженной промышленными предприятиями продукции – 318,0 млрд. рублей. В обрабатывающей промышленности ИПП составил 108,3 % (по России – 106,2 %), объем отгруженных товаров предприятиями отрасли – 274,1 млрд. рублей. Положительные итоги деятельности зафиксированы в пищевой и перерабатывающей промышленности: ИПП составил 115,5 %. Отмечается прирост объемов выпуска мяса и субпродуктов – на 18,5 %, мяса и субпродуктов пищевых домашних птицы – на 34,0 %, изделий колбасных – на 16,6 %, полуфабрикатов мясных – на 27,2 %, рыбы переработанной и консервированной – на 8,8 %, молока и сливок сухих – на 13,4 %, сыров – на 9,3 %, крупы – на 4,5 %, сахара – в 2,6 раза, масла растительного рафинированного – на 3,7 %, масла растительного нерафинированного – в 1,8 раза, сыворотки – на 7,8 %, мороженого – на 16,7 %, майонезов – на 14,6 %, добавок биологически активных к пище – на 36,6 %, добавок пищевых комплексных – на 0,8 %, комбикормов – на 7,3 %. Положительная динамика наблюдается в производстве напитков, кокса и нефтепродуктов, прочих транспортных средств и оборудования, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, электрического оборудования, деятельности полиграфической и копировании носителей информации, в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов, ремонте и монтаже машин и оборудования, в производстве одежды, компьютеров, электронных и оптических изделий, мебели, прочих готовых изделий, кожи и изделий из кожи. В добывающем секторе объем отгруженных товаров составил 6,7 млрд. рублей.

**Сельское хозяйство.** В январе-июне 2023 года объем производства продукции сельского хозяйства в регионе составил 31,2 млрд. рублей, индекс физического объема – 102,3 % к соответствующему периоду 2022 года. В январе-июне 2023 года во всех категориях хозяйств Алтайского края произведено 107,0 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе) (113,3 % к январю-июню 2022 года), 551,9 тыс. тонн молока, 552,6 млн. яиц.

**Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», в январе-июне 2023 года составил 32,1 млрд. рублей. На территории края предприятиями, организациями и индивидуальными застройщиками построены 6002 новые квартиры общей площадью 492,9 тыс. кв. метров. Ввод нового жилья увеличен в 3 муниципальных округах, 6 городских округах и 28 муниципальных районах края.

**Уровень жизни и рынок труда.** По итогам января-мая 2023 года среднемесячная номинальная заработная плата составила 42,1 тыс. рублей, увеличившись на 20,9 % к соответствующему периоду 2022 года, в реальном выражении – на 14,3 % (по России – рост на 12,4 % и 6,0 % соответственно). Рост заработной платы отмечается в сельском хозяйстве (112,4 %), на предприятиях обрабатывающей промышленности: в производстве мебели (в 2,1 раза), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (в 1,5 раза), автотранспортных средств прицепов и полуприцепов (141,1 %), в деятельности полиграфической и копировании носителей информации (140,6 %), в производстве одежды (138,7 %), машин и оборудования, не включенных в другие группировки (133,5 %), пищевых продуктов (130,8 %), прочих транспортных средств и оборудования (127,9 %), резиновых и пластмассовых изделий (127,0 %), напитков (125,3 %), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (122,9 %), электрического оборудования (121,3 %), прочей неметаллической минеральной продукции (120,9 %), текстильных изделий (118,6 %), металлургии (114,5 %), химических веществ и химических продуктов (112,7 %), компьютеров, электронных и оптических изделий (112,7 %), в обработке древесины и производстве изделий из дерева (111,2 %), в производстве бумаги и бумажных изделий (110,4 %), кожи и изделий из кожи (108,5 %), прочих готовых изделий (105,5 %). В образовании заработная плата выросла на 19,1 %, в здравоохранении – на 18,4 %. По состоянию на 01.07.2023 численность официально зарегистрированных безработных граждан составила 10,5 тыс. человек, или 0,9 % от численности рабочей силы. За январь-июнь 2023 года трудоустроены 15,2 тыс. человек, в том числе к общественным и временным работам приступили 7,2 тыс. человек.

**Потребительский рынок.** Оборот розничной торговли в Алтайском крае по итогам января-июня 2023 года составил 232,4 млрд. рублей, в сопоставимых ценах – 101,4 % к аналогичному периоду 2022 года (по России – 101,1 %). Объем платных услуг, предоставленных населению, в январе-июне 2023 года составил 73,3 млрд. рублей, в сопоставимых ценах – 103,3 % к аналогичному периоду 2022 года.

**Уровень потребительских цен.** Индекс потребительских цен в Алтайском крае в июне 2023 года составил 100,9 % к предыдущему месяцу, к декабрю 2022 года – 103,2 %. Алтайский край среди регионов Сибири занимает 3 место по наименьшей стоимости условного (минимального) набора продуктов питания (5688,53 рубля), входит в пятерку регионов СФО с минимальными ценами на 20 из 24 позиций социально значимых продуктов питания. В крае отмечены самые низкие средние цены в Сибири на яйца куриные, муку пшеничную.

#### **10.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Учитывая вид использования оцениваемого имущества, местоположение, потенциал приносимого дохода, объект оценки следует отнести к рынку аренды земельных участков - земли сельскохозяйственного назначения.

#### **10.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект**

**Обзор рынка недвижимости** (сегмент рынка схожий с объектом оценки).

Анализируя данные сайтов предложений о продаже недвижимости выявлено, что предложения аренды аналогичных земельных участков отсутствует.

## **11. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки**

Основные подходы и способы расчета рыночной стоимости объектов объединены в три группы:

- \* СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД;
- \* ДОХОДНЫЙ ПОДХОД;
- \* ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.

В большинстве случаев используются все три подхода, и стоимость имущества определяется, как средневзвешенная величина результатов либо выбирается один из них. При этом затратная стоимость выступает как стоимость в использовании, доходная – как инвестиционная, рыночная – как базовая цена для спекуляции собственностью на рынке.

Заключительным этапом является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведение полученных стоимостных показателей к единой рыночной стоимости объекта. Согласование проводится с учетом особенностей оцениваемого объекта и достоверности используемой информации по каждому подходу методом средневзвешенного значения.

### **11.1. Сравнительный подход**

Сравнительный подход основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В результате анализа рынка Оценщикам не удалось выявить достаточно достоверной информации о сделках купли-продажи или о предложениях на продажу объектов, аналогичных Объекту оценки, соответственно сравнительный подход не применялся.

### **Затратный подход**

Согласно ФСО-5 затратный подход применяется, когда существует возможность создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке.

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

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

Оценщикам не удалось получить информацию, достаточную для применения затратного подхода, соответственно затратный подход не применялся.

### **11.2. Доходный подход**

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Определение рыночной стоимости представленного к оценке земельного участка проводилось в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества РФ № 568-р от 06 марта 2002 г. В соответствии с этими рекомендациями при оценке рыночной стоимости земельного участка используются 6 методов, базирующихся на трех классических подходах в оценке:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения. На доходном подходе основаны метод предполагаемого использования, метод капитализации земельной ренты и метод остатка. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. В рамках данной оценки был использован метод сравнения продаж. Этот выбор основан на следующих посылах:

Рынок продаж земельных участков в Республике Татарстан достаточно сформировался. Сделки с едиными объектами недвижимости – земельными участками с имеющимися на них зданиями – также имеют место, закрытость информации по этим сделкам и отсутствие рыночной информации о доле улучшений в едином объекте недвижимости делает затруднительным использование методов выделения и распределения. Отсутствие достоверной информации о ставках арендной платы делает невозможным применение методов доходного подхода:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение Объекта оценки с объектами – аналогами;



- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от Объекта оценки;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от Объекта оценки;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от Объекта оценки;
- расчет рыночной стоимости Объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости Объекта оценки и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;

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

- условия финансирования сделок с земельными участками;
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками;
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками;
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

#### Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки как застроенных, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий.

#### Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Метод сравнения продаж основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения.

Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичное по качеству и пригодности имущество. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по аналогичным объектам. Цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости Объекта оценки. После проведения анализа рынка Оценщиками были отобраны аналоги, сопоставимые с Объектом оценки. Из-за отсутствия достаточной информации на рынке Алексеевского района, Оценщики использовали информацию по соседним районам, что по мнению Оценщиков не сказалось на результатах оценки. В качестве элементов сравнения, по которым последовательно проводилась корректировка на существующие различия, были взяты: условия продажи, дата продажи, имущественные права, условия финансирования, разрешенное использование, площадь, местоположение, транспортная доступность, рельеф, коммуникации. В качестве единицы сравнения был принят 1 га земельных участков. Основными критериями выбора именно этой единицы сравнения послужили следующие факты:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка;
- Данная единица сравнения является общей для Объекта оценки и объектов-аналогов.

**Расчет рыночной стоимости земельного участка: 22:03:010501:1845 - Адрес (местоположение): Российская Федерация, Алтайский край, район Баяевский. Площадь, кв.м 2319695, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства**

**Таблица 6. Описание объектов-аналогов**

Объект оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 3
Адрес сайта	<a href="https://www.avito.ru/kamen-na-obi/zemelnye_uchastki/uchastok_85_ga_snt_dnp_3294611970">https://www.avito.ru/kamen-na-obi/zemelnye_uchastki/uchastok_85_ga_snt_dnp_3294611970</a>	<a href="https://www.avito.ru/kurya/zemelnye_uchastki/uchastok_90ga_snt_dnp_456380203">https://www.avito.ru/kurya/zemelnye_uchastki/uchastok_90ga_snt_dnp_456380203</a>	<a href="https://www.avito.ru/kurya/zemelnye_uchastki/uchastok_90ga_snt_dnp_456380203">https://www.avito.ru/kurya/zemelnye_uchastki/uchastok_90ga_snt_dnp_456380203</a>
Краткое описание	Продам земельный пай	Продается земельный участок сельскохозяйственной 18;2 га	Продаю земельный участок сельскохозяйственного назначения
Адрес объекта	Алтайский край, Каменский р-н, с. Корнилово	Алтайский край, Кытмановский р-н, с. Новокытманово	Алтайский край, Курьинский р-н, муниципальное образование Курьинский сельсовет
Цена продажи, руб.	500000	150000	630000
Размер (площадь), м2	850 000	1800000	900000

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом

1) корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);

2) последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

#### Расчет рыночной стоимости методом сравнимых продаж

1. *Оцениваемые права.* В Российской Федерации земельные участки могут находиться на праве частной собственности, пожизненного наследуемого владения (только для физических лиц), постоянного (бессрочного) пользования, аренды, безвозмездного срочного пользования. Корректировка не применялась.

2. *Условия финансовых расчетов.* Предполагаем рыночные условия проведения расчетов, поскольку объекты – аналоги предлагаются к продаже путем публичной оферты. Корректировка отсутствует.

3. *Условия продажи.* Отклонений от чистоты сделок по объектам-аналогам не выявлено. Корректировка отсутствует.

4. *Условия рынка.* Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки. Этот фактор делится на два элемента:

4.1. *Дата продажи.* Существенного отличия по данному параметру не выявлено. Корректировка не применялась.

4.2. *Типичная скидка при продаже.* Рынок и его характеристики формируются в результате взаимодействия продавцов, покупателей и других участников рынка на основе их мотиваций, предпочтений, финансовых возможностей, ожиданий и отношений к рискам, а также той информации, которой они обладают. Основным источником информации о рынке недвижимости являются данные по сделкам или при их отсутствии данные по ценам предложения объектов. Эти данные позволяют установить влияние параметров объектов недвижимости на их рыночную стоимость, оценить текущее состояние рынка и увидеть тенденции. Поэтому прямым способом получения информации о внутренних

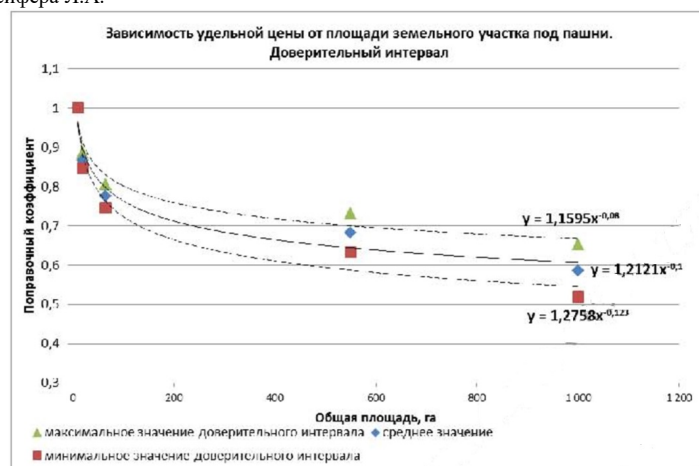
процессах и механизмах рынка является опрос непосредственных участников рынка. Если субъективные мнения различных участников объединяются в одно обобщенное мнение сотен участников, то его можно рассматривать как отражение объективного состояния рынка.

В данном случае корректировка на торг производилась на основе анализа рынка и принята на уровне среднего значения – 19,4%, согласно данных справочника оценщика недвижимости – 2018 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под ред. Лейфера Л.А.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	19,4%	17,8%	21,0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	20,9%	18,8%	23,0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	19,7%	18,0%	21,5%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	24,0%	21,6%	26,4%

5. *Разрешенное использование земельного участка.* Все земли в Российской Федерации поделены на определенные категории в зависимости от целевого назначения. В данном случае корректировка не применялась.

6. *Различие в площади.* При приобретении недвижимости различных площадей действует принцип оптовой покупки. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. Корректировка в данном случае применялась к объекту аналогу №1, согласно данных справочника оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки. Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А.



7. *Местонахождение.* Местоположение объекта недвижимости – наиболее значимый фактор, оказывающий влияние на стоимость объекта недвижимости. В данном случае корректировка не применялась.

8. *Весовой коэффициент.* Расчет весового коэффициента осуществляется при применении математического способа расчета. Для этого рассчитывается параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчет производится по формуле

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}| + 1)}{\frac{1}{|S_1| + 1} + \frac{1}{|S_2| + 1} + \dots + \frac{1}{|S_n| + 1}},$$

где: K – искомый весовой коэффициент, n – номер аналога, S<sub>1..n</sub> – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет, S<sub>1</sub>(S<sub>2</sub>;S<sub>n</sub>) – сумма корректировок 1-го (2-го, n-го) аналога.

**Таблица 7.** Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 3
Цена продажи, руб.		500 000	150 000	630 000
Размер (площадь), м2	2319695	850000	1800000	900000
Цена продажи за 1 м2, руб.		0,59	0,08	0,70
Дата предложения		17.08.2023	04.08.2023	02.08.2023
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		0,59	0,08	0,70
Оцениваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		0,59	0,08	0,70
Условия финансовых расчетов	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		0,59	0,08	0,70
Условия продажи	типичная сделка	типичная сделка	типичная сделка	типичная сделка
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		0,59	0,08	0,70
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		0,59	0,08	0,70
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		0,59	0,08	0,70
Местонахождение	Басевский район	Каменский р-н	Кытмановский р-н	Курынский р-н

Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		0,59	0,08	0,70
Поправка на площадь	2319695	850000	1800000	900000
Корректировка, %		-30,0	-5,2	-30,0
Скорректированная цена, руб.		0,41	0,08	0,49
Поправка на торг, %		-19,4	-19,4	-19,4
Скорректированная цена, руб.		0,33	0,06	0,39
Суммарный модуль корректировок, %		49,4	24,6	49,4
Удельный вес		0,25	0,50	0,25
Стоимость 1 м2 общей площади, руб.			0,21	
Рыночная стоимость земельного участка, руб.			487136	

**Расчет рыночной стоимости земельного участка: 22:03:010503:763 - Адрес (местоположение): Российская Федерация, Алтайский край, район Баяновский, с.Нижнечуманка, ул.Новая, 5-б. Площадь, кв.м 20572, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования (животноводство).**

**Таблица 8. Описание объектов-аналогов**

Объект оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 3
Адрес сайта	<a href="https://www.avito.ru/baevoy/zemelnye_uchastki/uchastok_40ga_snt_dnp_2629523278">https://www.avito.ru/baevoy/zemelnye_uchastki/uchastok_40ga_snt_dnp_2629523278</a>	<a href="https://www.avito.ru/kamen-na-obi/zemelnye_uchastki/uchastok_201ga_snt_dnp_2243764336">https://www.avito.ru/kamen-na-obi/zemelnye_uchastki/uchastok_201ga_snt_dnp_2243764336</a>	<a href="https://www.avito.ru/kamen-na-obi/zemelnye_uchastki/uchastok_139ga_snt_dnp_2321590517">https://www.avito.ru/kamen-na-obi/zemelnye_uchastki/uchastok_139ga_snt_dnp_2321590517</a>
Краткое описание	Продам сельхоз участок 40. 5 га,	Продам земелью сельскохозяйственного назначения	Продам земелью сельскохозяйственного назначения
Адрес объекта	Алтайский край, Баяновский р-н, с. Паклино	Алтайский край, Каменский р-н, пос. Октябрьский	Алтайский край, Каменский р-н, пос. Октябрьский
Цена продажи, руб.	5000000	3500000	2500000
Размер (площадь), м2	400000	201000	139000

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом

1) корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);

2) последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

#### **Расчет рыночной стоимости методом сравнимых продаж**

2. *Оцениваемые права.* В Российской Федерации земельные участки могут находиться на праве частной собственности, пожизненного наследуемого владения (только для физических лиц), постоянного (бессрочного) пользования, аренды, безвозмездного срочного пользования. Корректировка не применялась.

2. *Условия финансовых расчетов.* Предполагаем рыночные условия проведения расчетов, поскольку объекты – аналоги предлагаются к продаже путем публичной оферты. Корректировка отсутствует.

3. *Условия продажи.* Отклонений от чистоты сделок по объектам-аналогам не выявлено. Корректировка отсутствует.

4. *Условия рынка.* Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отклонения цены предложения от цены сделки. Этот фактор делится на два элемента:

8.1. *Дата продажи.* Существенного отклонения по данному параметру не выявлено. Корректировка не применялась.

8.2. *Типичная скидка при продаже.* Рынок и его характеристики формируются в результате взаимодействия продавцов, покупателей и других участников рынка на основе их мотиваций, предпочтений, финансовых возможностей, ожиданий и отношений к рискам, а также той информации, которой они обладают. Основным источником информации о рынке недвижимости являются данные по сделкам или при их отсутствии данные по ценам предложения объектов. Эти данные позволяют установить влияние параметров объектов недвижимости на их рыночную стоимость, оценить текущее состояние рынка и увидеть тенденции. Поэтому прямым способом получения информации о внутренних процессах и механизмах рынка является опрос непосредственных участников рынка. Если субъективные мнения различных участников объединяются в одно обобщенное мнение сотен участников, то его можно рассматривать как отражение объективного состояния рынка.

В данном случае корректировка на торг производилась на основе анализа рынка и принята на уровне среднего значения – 19,4%, согласно данных справочника оценщика недвижимости – 2018 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под ред. Лейфера Л.А.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	19,4%	17,8%	21,0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	20,9%	18,8%	23,0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	19,7%	18,0%	21,5%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	24,0%	21,6%	26,4%

9. *Разрешенное использование земельного участка.* Все земли в Российской Федерации поделены на определенные категории в зависимости от целевого назначения. В данном случае корректировка не применялась.

10. *Различие в площади.* Корректировка в данном случае не применялась.

11. *Местонахождение.* Местоположение объекта недвижимости – наиболее значимый фактор, оказывающий влияние на стоимость объекта недвижимости. В данном случае корректировка не применялась.

12. *Весовой коэффициент.* Расчет весового коэффициента осуществляется при применении математического способа расчета. Для этого рассчитывается параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчет производится по формуле

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}| + 1)}{|S_1| + 1 + \frac{1}{|S_2| + 1} + \dots + \frac{1}{|S_n| + 1}},$$

где: К – искомый весовой коэффициент, n – номер аналога, S<sub>1..n</sub> – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет, S<sub>1</sub>(S<sub>2</sub>;S<sub>n</sub>) – сумма корректировок 1-го (2-го, n-го) аналога.

**Таблица 9.** Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 3
Цена продажи, руб.		5 000 000	3 500 000	2 500 000
Размер (площадь), м2	20572	400000	201000	139000
Цена продажи за 1 м2, руб.		13	17	18
Дата предложения		22.07.2023	24.07.2023	22.07.2023
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		13	17	18
Оцениваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		13	17	18
Условия финансовых расчетов	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		13	17	18
Условия продажи	типичная сделка	типичная сделка	типичная сделка	типичная сделка
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		13	17	18
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		13	17	18
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		13	17	18
Местонахождение	Баевский район	Баевский район	Каменский район	Каменский район
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		13	17	18
Поправка на площадь	20572	400000	201000	139000
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		13	17	18
Поправка на торг, %		-19,4	-19,4	-19,4
Скорректированная цена, руб.		10	14	14
Суммарный модуль корректировок, %		19,4	19,4	19,4
Удельный вес		0,33	0,33	0,33
Стоимость 1 м2 общей площади, руб.			13	
Рыночная стоимость земельного участка, руб.			267436	

Величина арендной платы рассчитывается как произведение рыночной стоимости земельного участка и выраженного в процентах коэффициента капитализации по следующей формуле:

$$A = C \times K$$

где

A – арендная плата;

C – рыночная стоимость земельного участка;

P – коэффициент капитализации.

В таблице 91 Справочника оценщика недвижимости (Справочник оценщика недвижимости – 2022. Под редакцией Лейфера Л.А. Издание четвертое. «Земельные участки ч. 2», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г., стр. 242) приведены значения коэффициента капитализации. Согласно указанной таблицы коэффициент капитализации для земель сельскохозяйственного назначения составляет 11,7%.

**Вывод:** Рыночная стоимость объекта(ов) оценки по доходному подходу составит, округленно:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.	Коэффициент капитализации, %	Рыночная стоимость арендной платы, руб.
1	Рыночная стоимость арендной платы за пользование земельным участком: 22:03:010501:1845 - Адрес (местоположение): Российская Федерация, Алтайский край, район Баевский. Площадь, кв.м 2319695, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства;	487136	11,7	56995
2	Рыночная стоимость арендной платы за пользование земельным участком: 22:03:010503:763 - Адрес (местоположение): Российская Федерация, Алтайский край, район Баевский, с.Нижнечуманка, ул.Новая, 5-б. Площадь, кв.м 20572, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования (животноводство).	267436	11,7	31290

### 11.3. Согласование результатов оценки

В процессе определения стоимости объекта были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта; затратный, сравнительный и доходный. Задачей являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости его собственности.

Экономической основой теории определения стоимости имущества является положение о том, что в условиях совершенного конкурентного рынка рыночная стоимость, полученная тремя стандартными подходами, должна иметь одно и то же значение, независимо от метода ее определения.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения определения стоимости, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение специалиста.

**Сравнительный подход.** Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

**Доходный подход.** Данный подход не всегда дает точное приближение к рыночной стоимости, поскольку существующая ситуация не позволяет с достаточной точностью делать прогнозы о динамике изменения экономических показателей рынка.

**Затратный подход** полезен в основном для определения стоимости объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы.

С учетом вышеизложенного присваиваются весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

### 12. Заключение об итоговой стоимости объекта

Исходя из приведенных в отчете данных, мы придерживаемся мнения, что на дату оценки рыночная стоимость объекта оценки составляет:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость арендной платы, руб.
1	Рыночная стоимость арендной платы за пользование земельным участком: 22:03:010501:1845 - Адрес (местоположение): Российская Федерация, Алтайский край, район Баевский. Площадь, кв.м 2319695, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства;	56995
2	Рыночная стоимость арендной платы за пользование земельным участком: 22:03:010503:763 - Адрес (местоположение): Российская Федерация, Алтайский край, район Баевский, с.Нижнечуманка, ул.Новая, 5-б. Площадь, кв.м 20572, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования (животноводство).	31290

Оценщик

\_\_\_\_\_ К.С. Гуцин

### 13. Заявление о соответствии

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами данного Отчета.
5. Результат оценки не предполагал заранее определенной стоимости или стоимости, определенной в пользу клиента;
6. Ни одно лицо, кроме подписавших Отчет, не оказывало значительного профессионального содействия в подготовке Отчета;
7. Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщика;
8. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнителя;
9. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
10. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества; имя, профессиональная квалификация и подпись оценщиков и прочих специалистов

Оценщик

\_\_\_\_\_ К.С. Гуцин

### Приложение

Информация об объектах-аналогах,  
опубликованная в сети Интернет (копии соответствующих материалов)

## Участок 85 га (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

**500 000 ₽**

50 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

Реклама [altbank.ru](#)

Оформите кредитку Год без %  
[Подробнее](#)



### Об участке

Площадь: 8500 сот.

Расстояние до центра города: 36 км

8 913 250-47-53

Написать сообщение

### Расположение

Алтайский край, Каменский р-н, с. Корнилово

[Показать карту](#) ▾

### Описание

Продам земельный пай

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

№ 3294611970 · 17 августа в 11:48 · 19 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

## Участок 180 га (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

**150 000 ₽**

8 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

Реклама [altbank.ru](#)

Оформите кредитку Год без %  
[Подробнее](#)



### Об участке

Площадь: 18000 сот.

Расстояние до центра города: 27 км

8 913 270-67-26

Написать сообщение

### Расположение

Алтайский край, Кытмановский р-н, с. Новокрытманово

[Показать карту](#) ▾

### Описание

Продается земельный участок сельхозугодий 18;2 га Земельная доля 456;0 баллогектар.Ново Тарабинском сельсовете .Цена договорная.Из документов Свидетельство на право собственности на землю

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

№ 3215972437 · 4 августа в 17:32 · 94 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Нина Сметанина](#)  
Частное лицо





## Участок 90 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



### Об участке

Площадь: 9000 сот.

Расстояние до центра города: 2 км

### Расположение

Алтайский край, Курынский р-н, муниципальное образование  
Курынский сельсовет

[Показать карту](#)

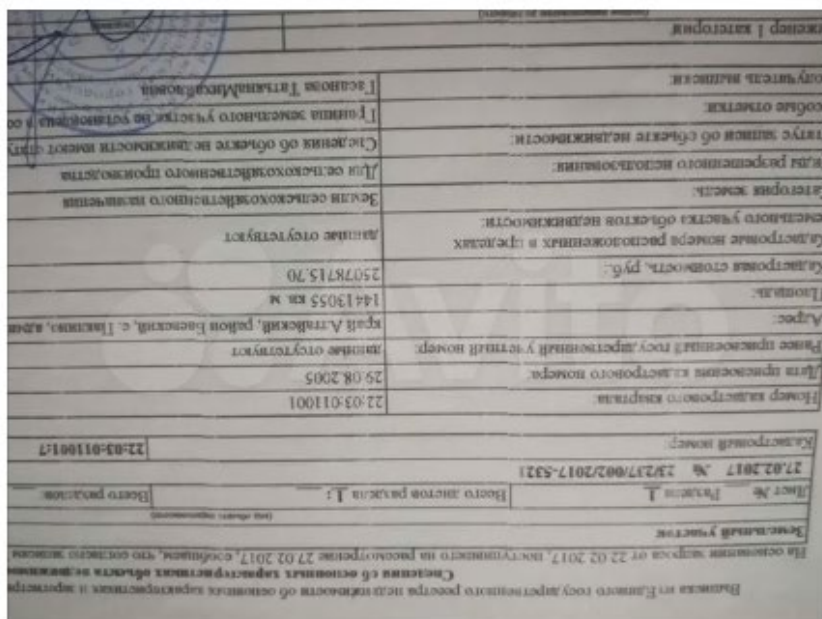
### Описание

Продаю земельный участок сельскохозяйственного назначения общей площадью 90 га. Земля в собственности. Участок расположен в Алтайском крае Курынский р-он с Трусово. Участок площадью 90 га кадастровый номер 22:24:011201:150; Участок расположен вблизи реки Чарыш.

№ 456380203 · 29 июля в 08:53 · 9813 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

## Участок 40 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)

### Об участке

Площадь: 4000 сот.

Расстояние до центра города: 27 км

### Расположение

Алтайский край, Баевский р-н, с. Паклино

[Показать карту](#)

### Описание

Продам сельхоз участок 40. 5 га, 2 пая по 20 га,,, можно по отдельности цена за пай, нахожусь в краснодаре

№ 2629523278 · 22 июля в 17:57 · 147 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

5 000 000 Р

1 250 Р за сотку  
или [предложите свою цену](#)

Реклама [alibank.ru](#)

Кредит для бизнеса до 50 млн Р за 1 день [Подробнее](#)



8 958 428-33-85

[Написать сообщение](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)

Александр

Частное лицо

На Авито с августа 2018



3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

## Участок 1,3 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)

### Об участке

Площадь: 130 сот.

Расстояние до центра города: 21 км

### Расположение

Алтайский край, Хабаровский р-н, с. Мичуринское

[Показать карту](#)

### Описание

Продам земельный участок, кадастровый номер 27:17:0329001:3204, адрес участка: Хабаровский край Хабаровский район, в 2190 м по направлению на юго-востоке от участка 23 квартал Лесная поляна в с. Мичуринское.  
Рядом дорога, трансформаторная подстанция.

№ 1083034453 · 21 июля в 17:21 · 2952 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

800 000 ₽

6 154 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

Реплика: [alibank.ru](#)

Оформите кредитку Год без %  
[Подробнее](#)



8 914 207-58-85

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Татьяна

Частное лицо

На Авито с ноября 2017

Экологический вклад - 5 кг СО<sub>2</sub>



40 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

## Участок 20,1 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)

### Об участке

Площадь: 2010 сот.

Расстояние до центра города: 18 км

### Расположение

Алтайский край, Каменский р-н, пос. Октябрьский

[Показать карту](#)

### Описание

АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, Каменский р-н, с/с Пригородный, СПК - колхоз "Октябрь"  
ПРОДАМ ЗЕМЛЮ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

№ 2243764336 · 24 июля в 10:26 · 298 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

# Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
03.08.2023г.			
Кадастровый номер:		22-03-010501:1845	
Номер кадастрового квартала:		22-03-010501	
Дата присвоения кадастрового номера:		19.08.2016	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Российская Федерация, Алтайский край, Баевский район, примерно в 6,0 км по направлению на юго-восток от с. Покровка	
Площадь, м2:		2319695 +/- 26653	
Кадастровая стоимость, руб:		3873890.65	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		Для сельскохозяйственного производства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Давыдова Татьяна Ильинична (представитель правообладателя), Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ БАЕВСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ	

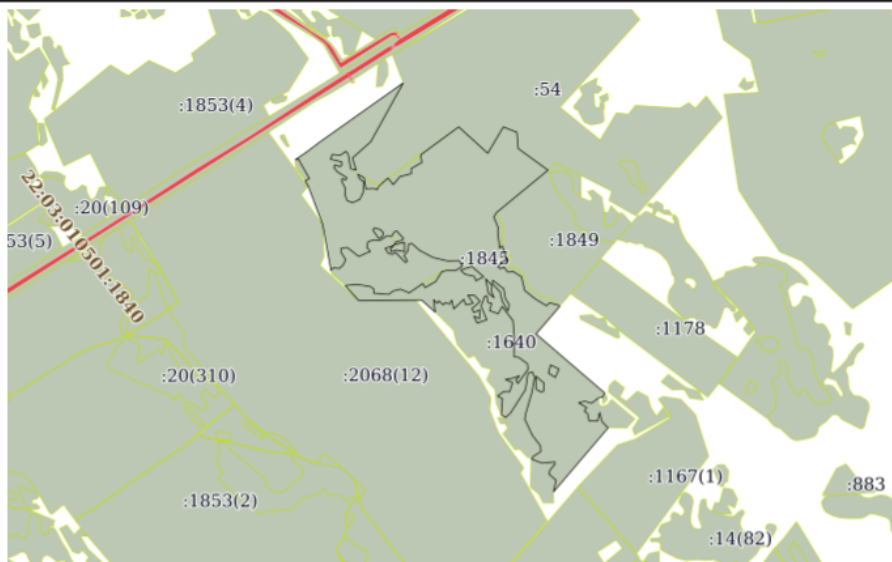

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3A8E1F07A347C7AD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2025	инициалы, фамилия

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Раздел 3 Лист 2

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
03.08.2023г.			
Кадастровый номер:		22:03:010501:1845	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:40000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		инициалы, фамилия	

### Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

ΓΡΑΦΕΙΟ ΔΕ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ ΔΕΛΤΑ ΠΑΤΡΙΣΤΑΣΙΩΝ

Раздел 3 Лист 2

Описание местоположения земельного участка

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------



## Документы Оценщика









ДОГОВОР ПОЛИСА №22000SB40R6594  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ), В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №14/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.):	Гушин Константин Сергеевич
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанным Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Страховая премия и порядок ее уплаты:	500,00 (Пятьсот) рублей (однозначено в срок до «27» сентября 2022 г.)
Срок действия Полиса:	с «28» сентября 2022 г. по «27» сентября 2023 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
Приложения:	Правила №14/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

**Особые условия страхования:**  
Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.  
Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).  
Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Экспон», действующего на основании агентского договора № 05284680001 от 19.05.2016 г. с САО «ВСК».

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4, ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044525223 Тел. (495) 721-44-44	Гушин Константин Сергеевич Адрес места жительства (регистрация): 656006, Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Малахова, д.140, кв. 388 ИНН: 222206716992 Дата рождения: 23.08.1978 Место рождения: ГОР. БАРНАУЛ Паспорт: 0102 958786 23.03.2002 ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО РАЙОНА ГОР. БАРНАУЛА Код подразделения: 222-068
От имени Страховщика: М.П. Менеджер по продажам Иванов Александр Сергеевич	Гушин Константин Сергеевич Дата выдачи: 27.09.2022 г.



109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsogo.ru  
+7 (495) 107-93-70

Выписка  
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Гушина Константина Сергеевича

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации) о том, что	Гушин Константин Сергеевич
(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)	Гушин Константин Сергеевич
является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 28.11.2018 г. за регистрационным № 755 (сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)	
право осуществления оценочной деятельности не приостановлено (сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)	
№ 031279-1 от 29.10.2021 по направлению «Оценка недвижимости», № 031291-2 от 29.10.2021 по направлению «Оценка движимого имущества»	
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)	
Занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности с 05.11.2020 (иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)	

Данные сведения предоставлены по состоянию на «27» декабря 2022г.  
Дата составления выписки «27» декабря 2022г.

Президент  
Саморегулируемой организации «Союз  
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А. Скотов



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»  
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков  
23 декабря 2016 года за № 0017



