

# **ОТЧЕТ № 140-2-2022**

**об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы**

**Объект оценки:**

Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения площадью 10000 кв. м., с кадастровым номером 21:20:000000:13249, разрешенное использование «Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках», расположенного по адресу:  
Чувашская Республика, р-н Цивильский, с/пос. Михайловское.

**Заказчик:**

Администрация Цивильского района Чувашской Республики

**Исполнитель:**

Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт-сервис»

**Дата проведения оценки:** 24 октября 2022 года

**Дата составления отчета:** 26 октября 2022 года

**г. Алатырь, 2022 г.**

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Администрация Цивильского района  
Чувашской Республики  
429900, Чувашская Республика,  
г. Цивильск, ул. Маяковского, д.12

В соответствии с договором № 140-1-5-2022 от 24 октября 2022 года между ООО «Эксперт-сервис» (Исполнитель) и Вами (Заказчик), Исполнителем произведена оценка рыночной стоимости годовой арендной платы земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 10000 кв. м., с кадастровым номером 21:20:000000:13249, расположенного по адресу: Чувашская Республика, р-н Цивильский, с/пос. Михайловское.

Отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. Федеральных стандартов оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённые Приказом Минэкономразвития России от 20 Мая 2015 г. N 297; «Цели оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённые Приказом Минэкономразвития России от 20 Мая 2015 г. N 298; «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённые Приказом Минэкономразвития России от 20 Мая 2015 г. N 299, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённые Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2004г. № 611.

При оценке Оценщик исходил из предположения, что ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ не заложен и не обременён долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование территории.

Оценка ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ проведена по состоянию на 24 октября 2022 г. Работа над отчётом проводилась в период с 24 октября 2022 г. по 26 октября 2022 г.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является Отчётом по оценке, а только предваряет отчёт, приведённый далее. Полная характеристика ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, анализ рынка недвижимости, необходимая информация и расчёты представлены в Отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений.

Произведённый осмотр, расчёты и анализ представленной информации позволяет сделать вывод о том, что:

**рыночная стоимость годовой арендной платы земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения площадью 10000 кв. м., с кадастровым номером 21:20:000000:13249, разрешенное использование: Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках, по адресу: Чувашская Республика, р-н Цивильский, с/пос. Михайловское, составляет:**

**444,00 (Четыреста сорок четыре) рубля 00 копеек в год**

Наименование	Площадь	Местоположение	Кадастровый номер	Рыночная стоимость годовой арендной платы объекта оценки
	(кв. м.)			(руб./год)
<b>Земельный участок</b>	10000	Чувашская Республика, р-н Цивильский, с/пос. Михайловское	21:20:000000:13249	<b>444,00</b>

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по содержанию данного отчета, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу, и надеемся на дальнейшее сотрудничество.

С уважением,  
Директор ООО «Эксперт-сервис»



А. М. Рыбников



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОРГАНИЗАЦИИ, ПРОВОДЯЩЕЙ ОЦЕНКУ .....	5
3.1. Сертификат качества оценки .....	5
4. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ .....	5
4.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	6
5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	6
5.1. База оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки .....	6
5.2. Процесс оценки .....	9
5.3. Обзор подходов к оценке (ФСОН№1) .....	10
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	16
6.1 Общая характеристика Республики Чувашия и Цивильского района.....	16
6.2. Описание имущественных прав на объект оценки .....	23
6.3. Характеристика объекта оценки .....	23
7. АНАЛИЗ РЫНКА .....	24
7.1. Информация о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки .....	24
7.2. Краткий анализ рынка недвижимости Чувашской Республики .....	26
7.3. Краткий анализ рынка недвижимости Чувашской Республики .....	27
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	31
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	31
9.3. Доходный подход.....	39
10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ ОБОСНОВАННОЙ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ .....	39
11. ИТОГИ .....	42
11.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	42
11.2 ЗАКЛЮЧЕНИЕ (Итоговая величина стоимости) .....	43
11.3. Ограничения и пределы применения полученного результата.....	43
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....	44
13. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	45

**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

<i>Исполнитель</i>	ООО «Эксперт-сервис».	
<i>Заказчик</i>	Администрация Цивильского района Чувашской Республики	
<i>Основание для проведения оценки</i>	Договор № 140-1-5-2022 от 24 октября 2022 г.	
<i>Собственник объекта оценки</i>	Администрация Цивильского района Чувашской Республики	
<i>Объект оценки</i>	Земельный участок площадью 10000 кв. м	
<i>Адрес расположения объекта оценки</i>	Чувашская Республика, р-н Цивильский, с/пос. Михайловское	
<i>Вид оцениваемой стоимости</i>	Рыночная	
<i>Цель оценки</i>	Определение рыночной стоимости годовой арендной платы	
<i>Задача (назначение) оценки</i>	Определение рыночной стоимости годовой арендной платы земельного участка	
<i>Кадастровая стоимость земельного участка, руб.</i>	31500	
<i>Кадастровый номер земельного участка</i>	21:20:000000:13249	
<i>Разрешенное использование</i>	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	
<i>Характер текущего пользования</i>	-	
<i>Состав оцениваемых прав</i>	Муниципальная собственность	
<i>Наиболее эффективное использование</i>	По назначению	
<i>Маркетинговое время</i>	6 месяцев	
<i>Дата оценки</i>	24 октября 2022 г.	
<i>Дата осмотра объекта</i>	24 октября 2022 г.	
<i>Сроки проведения работ</i>	с 24 октября 2022 г. по 26 октября 2022 г.	
<i>Дата подготовки отчета</i>	26 октября 2022 г.	
<i>Количество экземпляров отчета</i>	настоящий отчет составлен в 1-ом экземпляре: экз. № 1 – Заказчику	
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>		
<i>Стоимость, полученная Затратным подходом, руб./год</i>		Обоснованный отказ
<i>Стоимость, полученная Сравнительным подходом, руб./год</i>		Обоснованный отказ
<i>Стоимость, полученная Доходным подходом, руб./год</i>		444,44
<b><i>Итоговая величина рыночной годовой арендной платы объекта оценки, руб./год</i></b>		<b>444,00</b>
<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</i>		Интервал в пределах 22%

**2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

<i>Объект оценки</i>	Земельный участок площадью 10000 кв. м
<i>Адрес расположения объекта оценки</i>	Чувашская Республика, р-н Цивильский, с/пос. Михайловское
<i>Кадастровая стоимость земельного участка, руб.</i>	31500
<i>Кадастровый номер земельного участка</i>	21:20:000000:13249
<i>Характер текущего пользования</i>	-
<i>Состав оцениваемых прав</i>	Муниципальная собственность
<i>Имущественные права на объект оценки</i>	Муниципальная собственность
<i>Сведения об обременениях и ограничениях наложенных на объект оценки (сервитуты)</i>	Не зарегистрировано
<i>Правоустанавливающие документы</i>	Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2022-189789042 от 26.10.2022 г.
<i>Цель оценки</i>	Определение рыночной стоимости годовой арендной платы земельного участка
<i>Вид стоимости</i>	Рыночная
<i>Дата оценки</i>	24 октября 2022 г.
<i>Срок проведения оценки</i>	с 24 октября 2022 г. по 26 октября 2022 г.

**3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОРГАНИЗАЦИИ, ПРОВОДЯЩЕЙ ОЦЕНКУ**

Заказчик	<b>Муниципальное учреждение Администрация Цивильского района Чувашской Республики</b>
Реквизиты Заказчика	429900, Чувашская Республика, г. Цивильск, ул. Маяковского, д.12. Тел./факс: 8(83545)21-2-15, 21-3-63 E-mail: zivil@cap.ru ИНН 2115002569, КПП 211501001, ОГРН 1022102828549 от 09.09.2002г. р/с 40204810800000100242 в ГРКЦ НБ Чувашской Республики Банка России БИК 049706001 л/с 03153ЧП0012
Исполнитель	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт-сервис»</b>
Реквизиты исполнителя:	429820, Чувашская Республика, г. Алатырь, ул. Ленина, д. 3 Тел. 8(83531)2-19-80, e-mail: <a href="mailto:ocenitena-5@mail.ru">ocenitena-5@mail.ru</a> ИНН 2122006959, КПП 212201001, ОГРН 1122131000122 от 31.08.2012г. р/с 40702810311190000186 в Чувашский РФ АО «Россельхозбанк» г. Чебоксары, Дополнительный офис № 3349/11/19 г. Алатырь, БИК 049706752, к/с 30101810600000000752.
Страховой полис исполнителя:	Ответственность профессиональной деятельности ООО «Эксперт-Сервис» застрахована СПАО «Ингосстрах» на сумму 5 000 000 рублей (страховой полис № 433-550-123521/21 от 10.12.2021г.), период страхования: с 12.12.2021 г. по 11.12.2022 г.
Специалисты Оценщики	<b>Рыбников Алексей Михайлович</b> 429802, Чувашская Республика, Алатырский р-н, с. Стемасы, ул. Юбилейная, д. 218 Член Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество Оценщиков», адрес СРО: г. Москва, ул. Н. Басманная, д. 21, стр. 1, рег. номер Оценщика по реестру учетный № 7714064314, дата включения в реестр 22.07.2020г. Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована СПАО «ИНГОССТРАХ» на сумму 300000 рублей (страховой полис № 433-121121/21 /0325R/776/00001/21 - 008123 от 10.12.2021 г.), период страхования: с 01.01.2022 г. по 30.06.2023 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №029915-1 от 24.09.2021г. Страховой стаж оценщика – 4 года. Единолично выполнил оценку рыночной стоимости объекта оценки.

**3.1. Сертификат качества оценки**

Подписавший данный отчет (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому 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, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. На наш взгляд данная оценка проведена в соответствии со стандартами, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 519 от 6 июля 2001 года.
6. Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества. Факты, представленные в отчете, соответствуют осведомленности Оценщика; Анализы и заключения ограничиваются только представленными в отчете допущениями и условиями; Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и профессиональными стандартами; Специалисты Оценщика удовлетворяют требованиям, предъявляемым к профессиональной подготовке; Никакие иные лица, за исключением указанных в отчете, не оказывали профессиональной помощи при подготовке данного отчета.

**4. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ**

**Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:**

1. При оценке мы исходили из достоверности правоустанавливающих и технических документов на объект оценки;
2. Оцениваемый объект свободен от каких-либо дополнительных сервитутов, кроме указанных в правоустанавливающих документах;
3. При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец продает объект, исходя из своих наилучших интересов;

4. Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке.
5. Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно определить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации.
6. Оценщик не несет ответственности за достоверность сведений и документации, полученных от заказчика.
7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за изменение экономических, политических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
9. Последние цифры чисел при расчетах могут иметь незначительные погрешности. Это связано с внутренними округлениями используемой программы Microsoft Excel. Данные погрешности находятся в допустимых пределах и не влияют на окончательный результат.
10. Определение рыночной стоимости производится из расчета целых рублей.

**Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:**

1. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться (публиковаться) в целом или его отдельных частей, дачу каких-либо ссылок на отчет, или на оценочные цифры, содержащиеся в нем, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщиков, без письменного согласия Оценщика.
2. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, дано по состоянию на дату оценки имущества. Оценщик не отвечает в суде по вопросам, связанным с утерей, пропажей, порчей оцениваемого имущества, а также в случае снижения стоимости имущества, связанного с его физическим и моральным износом в результате дальнейшей (после даты оценки) его эксплуатации и воздействия природных, социальных и экономических факторов.
3. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
4. Чертежи, фотографии и схемы, если таковые приведены в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.
5. 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 суда.
6. Все прогнозы, сделанные в отчете базируются на существующей рыночной ситуации. Однако эти предположения могут измениться с течением времени.

**4.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

1. Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»,
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»,
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»,
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»,
6. Свод стандартов оценки РОО (ССО РОО – 2015).

**5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ**

**5.1. База оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки**

*Определение рыночной стоимости*

Для целей настоящего отчёта, определенных заданием на оценку, в качестве базы оценки применяется вид стоимости **«Рыночная стоимость объекта оценки»**.

Согласно **Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности** утвержденным Постановлением Правительства РФ от 6 июля 2001 года № 519 п.3, ст.3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.и федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» :

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать

исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

***Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.***

***Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.***

***Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.***

***Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.***

В Своде стандартов оценки РОО (ССО РОО - 2015) дается следующее определение рыночной стоимости: «Рыночная стоимость представляет стоимость в обмене, или денежные суммы, которые принесет имущество, если будет предложено на продажу на (открытом) рынке на дату оценки при обстоятельствах, соответствующих требованиям определения Рыночной Стоимости.». Понятие *Рыночной Стоимости* определяется следующим образом:

*Рыночная Стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, за которую какое-либо имущество может быть обменено на дату оценки при заключении коммерческой сделки без заинтересованности между согласным покупателем и согласным продавцом после соответствующего маркетинга, в которой стороны действовали осмысленно, благоразумно и без принуждения.*

- «*Расчетная денежная сумма...*» означает цену в денежном выражении (как правило в рублях), подлежащую оплате за имущество при заключении рыночной коммерческой сделки без заинтересованности. *Рыночная Стоимость* определяется как наиболее вероятная цена, которая может быть разумно получена на рынке на дату оценки в соответствии с определением *Рыночной Стоимости*. Это наилучшая цена, которая может быть получена продавцом, и наиболее выгодная цена, которая может быть получена покупателем. Данная оценка в особенности исключает рассчитанную цену, завышенную или заниженную особыми условиями или обстоятельствами, такими как нетипичное финансирование, мероприятия по продаже и возвратному лизингу, встречные удовлетворения или концессии, выданные кем-либо, связанным с продажей, и любые элементы *Специальной Стоимости*.

- «*...имущество может быть обменено...*» означает, что стоимость имущества является расчетной (предполагаемой) суммой, а не нормативной суммой или фактической ценой. Она представляет собой цену, при которой в рыночных условиях можно ожидать заключения сделки, соответствующей всем другим элементам определения *Рыночной Стоимости*, на дату оценки.

- «*...на дату оценки...*» предполагает, что расчетная *Рыночная Стоимость* определена во времени на указанную дату. Поскольку рынки и конъюнктура рынка могут изменяться, оценочная стоимость может оказаться неверной или несоответствующей в другое время. Оценочная сумма будет отражать фактическую ситуацию на рынке и его конъюнктуру на дату оценки, а не на какую-либо прошедшую или будущую дату.

- «*...между согласным покупателем...*» относится к лицу, которое имеет мотивацию для совершения покупки, но не принуждается к этому. Такой покупатель не имеет ни чрезмерного желания совершить покупку, ни необходимости совершить покупку по любой цене. Такой покупатель также является лицом, совершающим покупку в соответствии с реалиями существующего рынка и ожидаемыми показателями существующего рынка, а не какого-либо воображаемого или гипотетического рынка, существование которого не может быть продемонстрировано или допущено. Предполагаемый покупатель не будет платить цену, выше цены, диктуемой рынком. Имеющийся владелец имущества входит в число тех, кто составляет «рынок». Оценщик не должен делать нереалистичных предположений относительно конъюнктуры рынка, а также не должен предполагать уровень рыночной стоимости выше уровня, который может быть обосновано достигнут.

- «*...согласный продавец ...*» не является продавцом чрезмерно заинтересованным в продаже, или продавцом, действующим по принуждению, готовым продать по любой цене, или продавцом, готовым продать по цене, не считающейся разумной на существующем рынке. Согласный продавец имеет мотивацию для продажи имущества на рыночных условиях по наилучшей цене, могущей быть полученной на (открытом) рынке после надлежащего маркетинга, какой бы ни была указанная цена. Фактическое положение собственника рассматриваемого имущества не является частью данного рассмотрения, поскольку предполагается, что

«согласный продавец» является владельцем имущества.

- «...при заключении коммерческой сделки без заинтересованности...» означает, что между сторонами отсутствуют особые или специальные отношения (например, отношения материнской и дочерней компаний, или арендодателя и арендатора), которые могут сделать уровень цен нехарактерным для рынка или завышенным из-за одного из элементов *Специальной Стоимости*. Предполагается, что сделка по *Рыночной Стоимости* будет заключаться между сторонами, не связанными между собой, и действующими независимо друг от друга.

- «...после соответствующего маркетинга...» означает, что имущество может быть представлено на рынке наиболее подходящим способом, чтобы осуществить его продажу по наилучшей цене, которая может быть разумно получена в соответствии с определением *Рыночной Стоимости*. Продолжительность экспозиции на рынке может изменяться вместе с конъюнктурой рынка, но должна быть достаточной, для того чтобы имущество было представлено вниманию соответствующего числа потенциальных покупателей. Период экспозиции на рынке происходит до даты проведения оценки.

- «...в которой стороны действовали осмысленно и благоразумно...» предполагает, что и согласный покупатель и согласный продавец в достаточной степени осведомлены о природе и характеристиках имущества, его фактическом и потенциальном использовании, а также о состоянии рынка на дату оценки. Кроме того, подразумевается, что обе стороны действуют в своих интересах, пользуясь имеющимися знаниями, и разумно стараются получить наилучшую цену для своих позиций в рамках сделки. Разумность оценивается с учетом состояния рынка на дату оценки, без выгоды оценки прошлых событий в более позднее время. Продажа продавцом имущества на рынке с падающими ценами по цене ниже, чем предыдущие уровни рынка, не обязательно является неблагоразумной. В таких случаях, что справедливо для других ситуаций покупки и продажи на рынках с меняющимися ценами, благоразумный покупатель или продавец будет действовать в соответствии с самой лучшей информацией о рынке, имеющейся на этот момент.

- «...и без принуждения...» устанавливает, что каждая сторона имеет мотивацию для заключения сделки, но ее не заставляют и не принуждают заключить указанную сделку.

Обоснованием использования данного вида стоимости при проведении настоящей оценки является задача оценки, определенная заданием на оценку.

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ N 1**

**"Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"** определяет, что:

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

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

Своде стандартов оценки РОО (ССО РОО - 2015) определяет, что

- *Наиболее эффективное использование.* Наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, соответствующим образом обосновано, законно разрешено, допустимо с финансовой точки зрения, и приводит к наивысшей стоимости оцениваемого имущества.

- Понятие *Рыночной Стоимости* не зависит от фактического места заключения сделки на дату оценки. *Рыночная Стоимость* является представлением цены, о которой в данное время могли бы договориться покупатель и продавец, в соответствии с определением *Рыночной Стоимости*, при этом у каждого из них имелось достаточное время для изучения других возможностей и альтернатив, имеющихся на рынке, и несмотря на то, что подготовка официального контракта и соответствующей контрактной документации может



потребовать некоторого времени.

- Понятие *Рыночной Стоимости* предполагает цену, определенную в ходе переговоров на открытом и конкурентном рынке, что является условием, позволяющим иногда использовать прилагательное *открытая* перед словами *Рыночная Стоимость*. Слова *открытый* и *конкурентный* не имеют абсолютного значения. Рынок какого-либо одного имущества может быть международным или местным рынком. Рынок может включать в себя многочисленных покупателей и продавцов, но может характеризоваться и ограниченным числом участников. Рынок, на котором имущество выставляется на продажу, не является ограничивающим или ограниченным по определению. Другими словами, отсутствие слова *открытый* не указывает на то, что сделка является частной или закрытой.

**Движимое имущество** включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

**Допущение** - гипотетические мнения и/или суждения исполнителя услуги по оценке, повлиявшие на результат оценки.

**Имущество (активы)** - ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением; от которых в будущем, с достаточным основанием, можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Владение имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным.

- *текущие* - активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия.

- *основные* - активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия (как правило, недвижимость, производственные средства, оборудование и др.), или активы, которые будут находиться в долговременном владении (как правило, долгосрочные инвестиции, долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл и др.).

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

**Наиболее эффективное использование** определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и другое имущество (статья 130 Части 1 ГК РФ).

**Обесценение.** *Устранимое обесценение* есть износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа. *Неустранимое обесценение* есть износ или устаревание, которые не могут быть устранены, либо устранение которых, не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности.

**Объекты оценки.** К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. От способности того или иного объекта собственности удовлетворять имеющиеся потребности, и от преимуществ, которые принесет обладание этим объектом в дальнейшем, зависит его ценность, и, следовательно, стоимость.

К **объектам гражданских прав** относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

## 5.2. Процесс оценки

Проведение оценки включает следующие этапы (ФСО№1):

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

### 5.3. Обзор подходов к оценке (ФСО№1)

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

*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.

*Затратный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

#### II. Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

#### III. Общие рекомендации по проведению оценки

Оценку рыночной стоимости земельных участков рекомендуется проводить в соответствии с методическими основами, приведенными выше.

Дата проведения оценки стоимости земельного участка, как правило, не должна быть позже даты его последнего осмотра оценщиком.

При оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиком.

Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного отчета об оценке.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиком с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Все материалы отчета об оценке должны быть направлены на обоснование рыночной стоимости земельного участка. Следует избегать включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

В отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка рекомендуется включать:

описание земельного участка, в том числе целевое назначение и разрешенное использование земельного участка, права иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок;

описание зданий, строений, сооружений, объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в пределах земельного участка, а также результатов работ и антропогенных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельного участка (далее - улучшения земельного участка);

характеристику состояния рынка земли и недвижимости;

установление варианта наиболее эффективного использования земельного участка.

Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное (например, в договоре об оценке может быть установлено, что итоговая величина стоимости земельного участка выражается в виде диапазона величин).

#### **IV. Методы оценки**

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 этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются 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, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения, а также особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

#### **1. Метод сравнения продаж**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым по парным сопоставлением ценам аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

- прямым по парным сопоставлением доходу двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

## 2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения спроса);

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов.

Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль

инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

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

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

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

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

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

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

### 3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

### 4. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории

надежности или ставка доходности, к погашению по государственным ценным бумагам).

### 5. Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости.

Операционные расходы подразделяются на:

- постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости,
- переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости
- расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок
- использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

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

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

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

### 6. Метод предполагаемого использования

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

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

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

#### **V. Особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения**

Оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения производится исходя из их разрешенного, не истощительного и наиболее эффективного использования с учетом особенностей сельскохозяйственного районирования территории.

Для проведения оценки в границах земельного участка сельскохозяйственного назначения в соответствии с его экспликацией выделяются:

- сельскохозяйственные угодья (пашня, сенокосы, пастбища, залежь и многолетние насаждения);
- земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;
- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутые водоемы.

Рыночная стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения определяется на основе оценки входящих в его состав сельскохозяйственных угодий и земель, занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. При этом рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определяется с учетом характеристик входящих в его состав земель, занятых внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенных для обеспечения защиты земель от воздействия неблагоприятных природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутых водоемов, которые не могут быть использованы для предпринимательской деятельности.

Сельскохозяйственные угодья и замкнутые водоемы, которые могут быть использованы для предпринимательской деятельности (например, ведения рыбного хозяйства), оцениваются, как правило, методом сравнения продаж или методом капитализации ренты.

Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, оцениваются методами оценки застроенных или предназначенных для застройки земельных участков. Земли под хозяйственными постройками (сарай и иные некапитальные строения), расположенные на сельскохозяйственных угодьях, оцениваются как сельскохозяйственные угодья.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать плодородие земельного участка, а также влияние экологических факторов. К числу основных факторов, определяющих плодородие земельного участка, в частности, относятся: качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание питательных веществ, влагообеспеченность, аэрация, механический состав, структурный состав, кислотность и др.), рельеф, микроклимат.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с принятой системой учета плодородия земельного участка.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемым в баллах бонитета.

Выбор основных и сопутствующих сельскохозяйственных культур, по которым производится расчет земельной ренты, осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых в месте, расположения земельного участка. При этом критериями выбора культур и их чередования являются обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв.

Материальные издержки на производство сельскохозяйственной продукции определяются на основе технологических карт, устанавливающих нормативные затраты семян, горюче-смазочных материалов, удобрений и т.п. в натуральном выражении.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете издержек учитываются уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, классность дорог, близость к транспортным магистралям, пунктам переработки сельскохозяйственного сырья и центрам материально-технического снабжения.

При расчете валового дохода с пашни может быть учтена возможность получения нескольких урожаев в течение одного сезона по овощной продукции и продукции лекарственных растений.

Залежь оценивается методом предполагаемого использования с учетом экономической целесообразности ее перевода в иной вид (виды) сельскохозяйственных угодий.

При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из их нормативной урожайности. Нормативная урожайность сенокосов и пастбищ определяется ее пересчетом в центнеры кормовых единиц (1 центнер кормовых единиц равняется 1 центнеру овса). При этом величина валового дохода определяется на основе рыночной цены овса.

При расчете валового дохода многолетних насаждений рекомендуется исходить из периодичности их плодоношения и нормативной урожайности плодово-ягодной продукции. При этом учитывается:

- возраст многолетних насаждений;
- породно-сортовой состав многолетних насаждений;
- особенности пространственного размещения многолетних насаждений в границах земельного участка;
- возможность получения дохода от дополнительной продукции, получаемой с междурядий садов и виноградников.

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1 Общая характеристика Республики Чувашия и Цивильского района

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, а также другие (внешние) факторы, не относящиеся к объекту оценки, но влияющие на его стоимость.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

На рынок недвижимости влияют определенные факторы: *экономические, политические, социально-культурные, природно-географические, демографические и научно-технические.*

*Политические факторы* формируются ограничениями, налагаемыми на деятельность рынка недвижимости со стороны политики, проводимой в стране: например, предвыборная программа; социально-экономическая направленность политики правящей партии; определенные военные действия; политика, проводимая органами власти в экономической сфере; определенная нормативная база, регулирующая деятельность рынка недвижимости; государственное вмешательство в процесс производства и другое.

*Экономические факторы* представлены экономическим уровнем развития страны, темпами роста валового национального продукта, кредитно-денежной политикой государства, темпами инфляции, колебаниями деловой активности, занятостью населения, покупательской способностью населения. Фактически рынок недвижимости повторяет тенденции развития экономики страны (региона) с определенным временным лагом. В общем случае можно выделить три основных состояния экономики страны (региона), а именно: экономический рост, стагнация, экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объема производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост. Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется. Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах



роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

*Социально-культурные факторы* включают в себя различные аспекты социально-профессиональной структуризации населения, социально-потребительские аспекты, уровень доходов, условия жизни и многое другое.

*Демографические факторы*, которые оказывают влияние на деятельность рынка недвижимости, состоят из численности населения, прироста населения, уровня рождаемости и смертности, плотности населения, миграции, степени урбанизации территорий и другого.

*Природно-географические факторы* - это рельеф, климат, экологические условия, природные ресурсы и другое.

*Научно-технические факторы* - это факторы, которые влияют на технологию организации строительства.

Каждый из вышеперечисленных факторов может повлиять на рынок недвижимости и на конъюнктурную цепочку «спрос - предложение - цена».

### **6.1.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в России в 2022 году.**

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР и развила вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали и критически высокие риски для отечественной экономики, для дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового структурного экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Распространение военных баз США (более 700) по всему миру, массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые США и другими странами Запада во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны дестабилизация и войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад окружил Россию военными базами НАТО, вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с нацистской Германией без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны), после заявления главы Украины об отказе от безъядерного

статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ и Народной милиции республик ЛНР и ДНР, уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах НАТО на Украине, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США, открытых в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Нарушая международные торгово-экономические соглашения и частные контракты, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили крупнейшие российские банки от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке бесконтрольного вывода капиталов из страны и замещению уходящих с российского рынка западных компаний.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств, ведут к изменениям сложившихся международных отношений.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Китай, Россия. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Значит, пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной. Основные экономические показатели России

#### **Основные экономические показатели России**

(по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2022.pdf>,

*зеленый – положительные показатели или динамика,*

*красный - отрицательные показатели или динамика (в сопоставимых ценах)*

#### **Выводы и перспективы российской экономики**

Коронавирусная пандемия 2020 года очень негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного и сельскохозяйственного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение реальных зарплат и располагаемых доходов большинства населения.

Ужесточение Банком России кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но останавливая кредитование оборотных средств, удушает бизнес, особенно, средний и малый. Государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсы возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

**Тенденции и перспективы на рынке недвижимости**

По данным Росреестра, за 1 кв. 2022 года заключено 941 тыс. (+15% г/г) сделок купли-продажи, в том числе - 862 тыс. (+2,3% г/г) ипотечных сделок. За январь-июнь 2022 год заключено 382,8 тыс. (+17%) договоров участия в долевом строительстве.

Государственное стимулирование ипотеки, а также рост цен стройматериалов в 2021-2022 годах и рост номинальных зарплат, вызванные вбросом денег в экономику в связи с пандемией, повлекли ажиотажный спрос и экономически необоснованный рост цен на рынке жилой недвижимости. Поэтому 2021 – начало 2022 года отмечены высоким ростом спроса, количества сделок и цен на новые квартиры, индивидуальные дома и земельные участки под жильё.

Отставание темпов строительства от темпов ввода жилья (недостроенного ранее) в эксплуатацию по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду объемов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предостанвление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в бизнес- и премиум-классе, ведет к существенному росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому в условиях существующей финансово-кредитной политики, учитывая сложившуюся негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов, предполагаем, что рынок первичной недвижимости идёт к фазе спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на освобожденных от нацистов территориях Украины.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях массового спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиру на вторичном рынке или в новостройке только с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также подлежит коррекции. Объем предложения объектов сначала уменьшится из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике, а затем восстановится по мере стабилизации обстановки.

Рынок аренды ожидает снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться в соответствии с себестоимостью строительства и затратами на содержание объектов, которые, предположительно, будут расти в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений.

**Выводы**

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Формирование сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайнработы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной плотной городской застройке (земельные

участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 11.08.2022 года.

Источник:

<https://statrielt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202022%20%D0%B0%D0%B2%D0%B3%D1%83%D1%81%D1%82.pdf>

**Общая политическая и социально-экономическая обстановка  
в Чувашии в 2022 году.**

В целом, экономика Чувашии справляется со сложившейся геополитической обстановкой. С января условия развития изменились, но за счет эффективных мер поддержки сильного падения не произошло и не ожидается. Об этом сегодня на еженедельном совещании рассказал вице-премьер, министр экономического развития и имущественных отношений Дмитрий Краснов. По данным министерства экономического развития рост показывают сельское хозяйство, строительство. Индекс промпроизводства по сравнению с пятью месяцами прошлого года составил 98%. На снижение повлияла ситуация с нарушением логистических связей. В целом промышленность Чувашии оказалась более устойчивой в сложившихся условиях. ДМИТРИЙ КРАСНОВ: "По сельскому хозяйству отмечаем, что темп роста производства сельскохозяйственной продукции за январь-май 2022 года по предварительной оценке увеличился на 4,3 % к соответствующему периоду. Отмечаем рост производства животноводческой продукции во всех категориях хозяйств». Дмитрий Краснов рассказал и об итогах работы делегации Чувашии на Петербургском международном экономическом форуме. Заключили 13 соглашений о сотрудничестве на общую сумму более 20 миллиардов рублей

Источник: <http://www.ntkr21.ru/video/55966>

Социально-экономическое развитие Чувашской Республики в январе-июне 2022 г. характеризовалось опережающим ростом ряда макроэкономических индикаторов в сравнении с аналогичными параметрами по России: производство продукции сельского хозяйства (103,4% и 102,2% соответственно), объем работ по виду деятельности «строительство» (126,7% и 104%), ввод в действие жилья (142,5 % и 144,2 % соответственно). За январь-март 2022 г. объем инвестиций в основной капитал по Чувашской Республике составил 115,3% к аналогичному периоду прошлого года против 112,8% в целом по России. Опережает регион и сложившиеся за январь-май 2022 г. по России темпы роста среднемесячной номинальной заработной платы (Россия – 112,9%, Чувашия – 114,3%) и реальной заработной платы (Россия – 99,1%, Чувашия – 99,5%).

В сравнении с аналогичным периодом 2021 г. по Чувашской Республике наблюдается положительная динамика объема работ по виду деятельности «строительство» (126,7%), вводу в действие жилья (142,5%), производству продукции сельского хозяйства (103,4%), объему платных услуг населению (101 %).

Источник: <https://minec.cap.ru/action/activity/soc-econom-razvitie/itogi-socialjno-ekonomicheskogo-razvitiya-chuvashs/2022-god/pokazateli-socialjno-ekonomicheskogo-razvitiya-chu/infografika/yanvarj-iyunj-2022-goda>

**Земли сельскохозяйственного назначения Чувашской Республики**

<http://www.dslib.net/agro-ximia/agrohimicheskie-pokazateli-plodorodija-pochv-chuvashii-i-puti-ih-optimizacii-dlja.html>

В Чувашской Республике на землях сельскохозяйственного назначения преобладают серые лесные почвы, которые занимают 691,7 тыс.га (60%), черноземы — 175,3 тыс.га (15,2%) и дерново-подзолистые почвы - 36,5 тыс. га (3,2%).

В республике 84% пахотных земель и естественных кормовых угодий размещено на склонах и поэтому они подвержены водной эрозии. Её земли являются наиболее эродированными в Российской Федерации. Существующая высокая степень эродированности оказывает значительное отрицательное воздействие на почвенное плодородие. Проблема его усугубляется еще и тем, что в почвы Чувашской Республики с каждым годом вносятся все меньше минеральных и органических удобрений. Так, в целом по республике, применение удобрений под зерновые культуры снизилось с 49 кг д.в./га (в 1998г.) до 28 кг д.в./га (2002г.) и, соответственно, под картофель — с 175 кг д.в./га до 145 кг д.в./га, под овощи - с 123 кг д.в./га до 57 кг д.в./га.

Справочно:

По данным Чувашстата, общая посевная площадь сельскохозяйственных культур под урожай 2014 года в хозяйствах всех категорий составила 558,6 тыс. гектаров, что выше прошлого года на 9,3 тыс. га (101,7%), в том числе под зерновыми культурами – 281,1 тыс. га (106,3%), картофелем – 33,5 тыс. га (84,4%), овощами – 4,6 тыс. га (99,8%). Кроме того, значительно увеличена посевная площадь кукурузы до 13,7 тыс. га (168% к уровню прошлого года), в том числе кукурузы на зерно – 5,6 тыс. га (264,5%), на силос, зеленый корм и сенаж – 8,1 тыс. га (134,0%). Содержание кормовых единиц в 1 кг зерна кукурузы составляет 1,34 кг к. ед., зерна пшеницы – 1,17 кг к. ед., что на 12,7% меньше, чем в зерне кукурузы.

**Почвы Чувашии**

Карта земельных ресурсов Чувашской республики.\*

<http://chuvashia-nature.narod.ru/chuvashia-soil.html>

**Цивильский район Чувашской Республики**

Цивильский район образован в 5 сентября 1927 году и является одним из крупных сельскохозяйственных районов Чувашской Республики. Расположен в северо-восточной части Чувашской Республики. На севере и северо-западе граничит с Чебоксарами, на Северо-востоке с Мариинско - Посадский район, на востоке с Козловкой, на юго-востоке с Урмарским районом., на юге с Канашом, на западе с Красноармейским районами. Площадь – 790,8 км2 (4,3% территории Чуваш. Респ.).

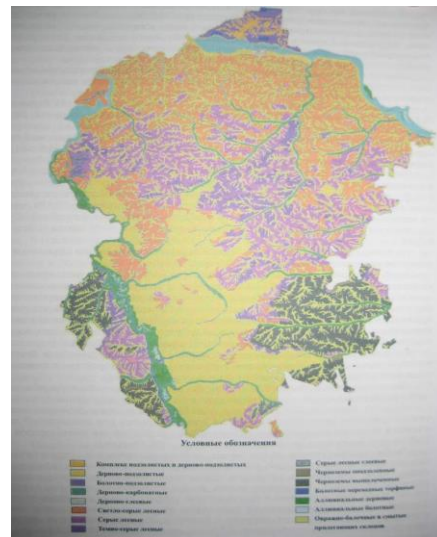
Расстояние между крайними северными и южными точками составляет 32 км, между западными и восточными – 38 км.

Административный центр - г. Цивильск (находится в 37 км от Чебоксар.)

В состав Цивильского района входят 17 городов, 139 населённых пунктов.

Численность населения района - 14 039 человек.

В сельском хозяйстве лидирует растениеводство, имеющее зерново-картофелеводческую специализацию. Посевные площади сельскохозяйственных культур сократились с 46,6 тыс. га в 1995 до 33,5 тыс. га в 2013. Под зерновыми занято 20,0 тыс. га, под картофелем 1,5 тыс. га, под овощами 344 га (2013). На остальной площади произрастают в основном кормовые культуры. В животноводстве представлено мясомолочное скотоводство и свиноводство. На 1 января 2014 в хозяйствах всех категорий насчитывалось 39,4 тыс. голов свиней (25,5% от общереспубликанские величины).



### Итоги социально-экономического развития Цивильского района за 2021 год

#### Население. Демография

На 01.01.2021 года численность населения Цивильского района составляет 34499 чел., в том числе городское население 15049 чел., сельское - 19450 чел.

Демографическая ситуация в районе за 2021 год по сравнению с аналогичным периодом 2020 года характеризуется увеличением естественной убыли населения. По данным Чувашстата за 2021 г. родился 329 человек, (в 2020 г. 292), умерло - 630 человек, (в 2020 году 574). Естественная убыль населения составила - 301 человек (в 2020 году естественная убыль - 282 человек).

За 2021 г. зарегистрировано 167 актов бракосочетания, (в 2020 г. - 119), 123 акта развода, (в 2020 году - 89).

В течение январь – ноябрь 2021 года в район прибыло 648 чел., выехало из района 981 чел. Миграционная убыль населения за январь-ноябрь 2021 года составила 333 чел. (АППГ миграционная убыль 156 чел.).

#### Промышленное производство

Основным развивающимися отраслями промышленного комплекса района являются: производство электрического оборудования (ООО «ЗИТ», ООО «Меко»), производство деревянных строительных конструкций и столярных изделий (ООО «ГК «Эстет», ООО «ПКФ «Гармония»), производство готовых металлических изделий (ООО «ЦЗМ»), производство обуви (ООО «Эра –Профи»), производство швейных изделий (швейный цех ООО «ХСН», ИК-9, ЛИУ -7), производство хлебобулочных и кондитерских изделий (ООО «Пряник Цивильского райпо»), производство железобетонных изделий (ООО «ЖБИ -СЕРВИС»), производство строительных материалов (ООО «Завод строительных материалов СКАЛА», АБЗ ОАО «ДЭП №139», АБЗ ООО «Воддорстрой»), производство комбикормов (ООО «Агрофирма «Велес»), АО «Цивильский ветсанульзавод».

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами в промышленном производстве, по крупным и средним организациям за 2021 г., в действующих ценах составил 3298,2 млн. рублей, что составляет 112,0% к 2020 году.

#### Потребительский рынок

По состоянию на 01.01.2022 г. на территории Цивильского района Чувашской Республики функционируют 223 объектов розничной торговли (в т.ч. 53 нестационарных торговых объектов) общей площадью торговых объектов 27402,0 кв. м., 26 объекта общественного питания общедоступной сети с числом посадочных мест 2165, 63 объекта по оказанию бытовых услуг населению, 1 сельскохозяйственный кооперативный рынок и 2 оптовые базы.

Оборот розничной торговли крупных и средних организаций за 2021 г. составил 2048,6 млн.руб. (93,4 % в сопоставимых ценах к 2020 г.)

Оборот общественного питания (без субъектов малого предпринимательства) за 2021 г. составил 24,99 млн.руб. (114,3 % в сопоставимых ценах к 2020 г.).

На территории Цивильского района за 2021 г. открыто 11 объектов потребительского рынка: 5 объектов розничной торговли «Конфеткино» (ИП Иванова Э.Ю.), магазин «Авокадо» (ИП Павлов Ю.И.), магазин

«ДиноОбувь» (Батрынча О.Ю.), магазин «Мой Додыр» (ИП Иванова В.В.), «магазин «Три кота» (ИП), 1 объект общественного питания кафе «То место» (ИП Васильева И.Н.), 3 объекта нестационарной торговли «Сластена», «Символ чистоты», «Косметичка», 1 объект бытовых услуг – парикмахерских «Fog you», 1 объект дополнительного образования «Чудо-чадо». Площадь созданных объектов – 560,00 кв.м., создано более 27 рабочих мест. Объем инвестиций ориентировочно составляет порядка 8,75 млн.руб.

На территории района осуществляют свою деятельность торговые сети «Магнит», «Пятерочка», «Лидер», «Рубль Бум», «Красное и Белое», «Бристоль», «FIX price», «Светофор».

В соответствии с планом организации розничных рынков на территории Чувашской Республики в г. Цивильск функционирует 1 сельскохозяйственный кооперативный розничный рынок, количество торговых мест -138, в т.ч. для торговли сельскохозяйственной продукцией - 92.

#### **Малое предпринимательство**

В Цивильском районе на 1 января 2022 года зарегистрировано 710 субъектов малого и среднего предпринимательства, из них: 148 малых и средних предприятий, 562 индивидуальных предпринимателей (за 2021 год 694 субъектов МСП, из них 147 малых предприятий, 547 индивидуальных предпринимателей). Количество субъектов малого и среднего бизнеса увеличилось на 2,3%, малых предприятий увеличилось на 0,7%, индивидуальных предпринимателей увеличилось на 2,7%. Численность занятых в сфере малого предпринимательства составила 3755 человек, что выше на 1,5% прошлого года. Всего занятых в малом и среднем предпринимательстве составляет 37,0% от общего количества занятых в экономике района.

В среднем по Цивильскому району количество малых предприятий на 1000 жителей составляет 4,29 («плотность» малых предприятий).

Структура малого бизнеса на территории Цивильского района по видам экономической деятельности характеризуется преобладанием розничной торговли и общественного питания. Количество малых предприятий торговли и общественного питания составляет около 30,3% от общего числа малых предприятий. Малые предприятия также сосредоточены в таких сферах как: сельское хозяйство 15,9%, строительство 16,8%, обрабатывающее производство 23,6%, прочие 13,4 %.

По состоянию на 1 января 2022 года на территории Цивильского района зарегистрированы 695 самозанятых (на 1 января 2021 года – 276).

За 2021 год объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами субъектов малого и среднего предпринимательства составил 1005,0 млн. руб., что составляет 107,5 % к соответствующему периоду прошлого года (за 2020 год - 935,0 млн.руб.).

Среднемесячная начисленная заработная плата по малым предприятиям составила 19960 рублей или 103,1 % к соответствующему периоду прошлого года (2020 год - 19356 руб.).

Инвестиции в основной капитал малых и средних предприятий за 2021 год составили 179,915 млн.руб., что выше соответствующего периода прошлого года на 108,5% (2020 год – 163,1 млн.руб.).

За 2021 год по итогам специализированных торгов по определению поставщиков (подрядчиков, исполнителей) для субъектов малого предпринимательства и социально ориентированных некоммерческих организаций, включая объем привлечения в отчетном году субподрядчиков и соисполнителей из числа СМП и СОНКО, заключено 100 контракта на общую сумму 285,2 млн. руб. (в 2020 году 144 контракта на сумму 424,2 млн.руб.).

В целях содействию реализации приоритетных инвестиционных проектов на территории Цивильского района, городских и сельских поселений постановлением администрации Цивильского района от 30 сентября 2016 г. № 383 «О внедрении проектного управления в органах местного самоуправления Цивильского района Чувашской Республики» утверждено Положение о проектном управлении в органах местного самоуправления Цивильского района Чувашской Республики.

Общая сумма налоговых платежей, уплаченных субъектами малого и среднего предпринимательства за 2021 год в местный бюджет составила 23990,0 тыс.руб., что составляет 204,0% к соответствующему периоду прошлого года (2020 год – 11758,0 тыс.руб.), в консолидированный бюджет –69918,0 тыс.руб., что составляет 120,5% к соответствующему периоду прошлого года (2020 год – 58000,0 тыс.руб.). Доля налоговых поступлений от субъектов малого и среднего предпринимательства в общем объеме налоговых поступлений муниципалитета за 2021 год составила 8,2% , соответствующий период прошлого года – 4,5%.

В соответствии Единого реестра малого и среднего предпринимательства – получателей поддержки на сайте Федеральной налоговой службы за 2021 год субъекты малого предпринимательства Цивильского района получили 75 государственных поддержек, в том числе 11 финансовых (предоставление займов, поручительство) на сумму 125967,6 млн.руб. и 64 консультационных услуг (2020 год - 11 финансовых господдержек (предоставление займов, поручительство) на сумму 18,752 млн.руб. и 876 консультационных и информационных услуг).

#### **Труд и занятость, среднемесячная заработная плата.**

Среднемесячная заработная плата по крупным и средним предприятиям района за январь- ноябрь 2021 года составила 30233,8 руб., что составляет 111,4 % по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. По данным Чувашстата по Цивильскому району на 1 января 2022 года просроченная задолженность по заработной плате не имеется.

За январь-ноябрь 2021 года среднесписочная численность работников организаций (кроме субъектов малого предпринимательства) составила 7064 человек ( в АППГ 7272 чел.). Основная часть работающих сосредоточена в сфере обрабатывающей отрасли (около 31,0%). Меньше всего занятых в финансовой сфере (около 0,5%).

В целом ситуация на рынке труда Цивильского района относительно стабильная.

На 01 января 2022 года численность зарегистрированных безработных в центре занятости населения - 69 чел. (на 01.01.2021 г. было 160).

На 01 января 2022 года уровень регистрируемой безработицы по отношению к трудоспособному населению в трудоспособном возрасте составляет 0,35% (на 01.01.2021 года – 0,81%).

За отчетный период текущего года поставлено на учет как ищущих работу 1157 человек. В составе обратившихся женщины составляет 57,8% и молодежь в возрасте 16-29 лет 46,1%. Доля женщин по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличилась на 7,46%, доля молодежи - на 11,38%.

На 01 января 2022 года в банке вакансий содержались сведения о 305 рабочих местах ( с 01.01.2021 увеличилось на 116 ед.) из них рабочие профессии –178 рабочих мест ( 58,3%).

24,6% (75 чел.) заявок на замещение вакантных мест поступило от промышленных предприятий, 7,54% строительство, 1,96 % - от сельхозпредприятий, 5,2% (16 чел.) транспорт, 60,7% - от других отраслей.

### 6.2. Описание имущественных прав на объект оценки

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и другим правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

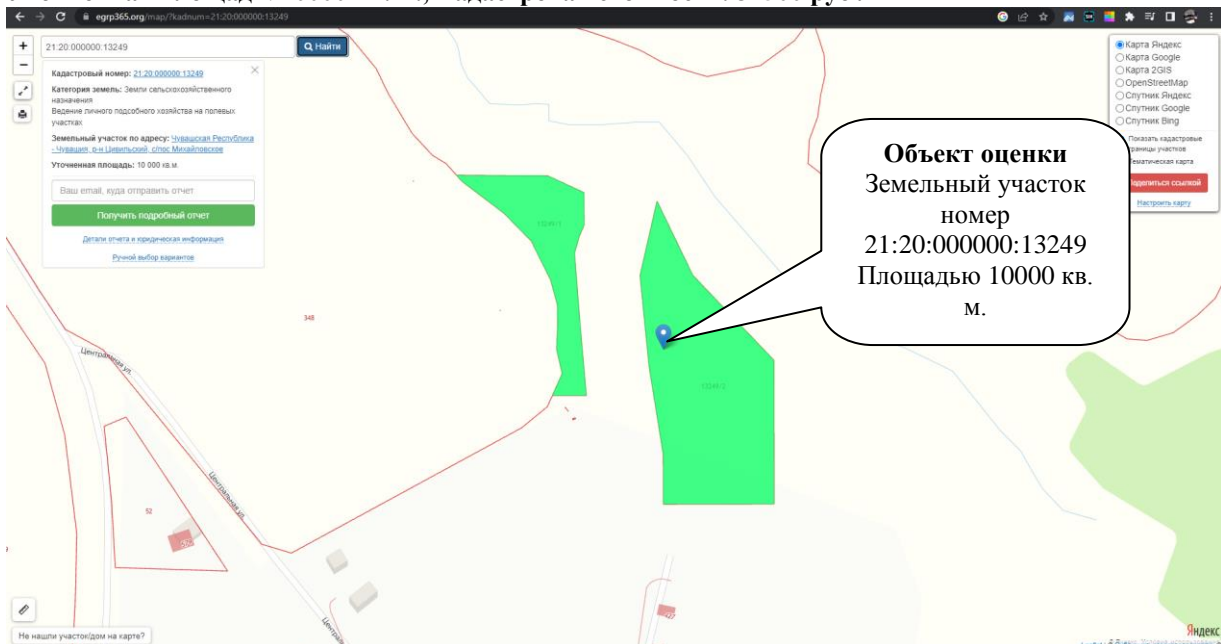
Собственник объекта оценки	Администрация Цивильского района Чувашской Республики
Реквизиты собственника объекта оценки	429900, Чувашская Республика, г. Цивильск, ул. Маяковского, д.12. Тел./факс: 8(83545)21-2-15, 21-3-63 E-mail: zivil@cap.ru ИНН 2115002569, КПП 211501001, ОГРН 1022102828549 от 09.09.2002г. р/с 40204810800000100242 в ГРКЦ НБ Чувашской Республики Банка России БИК 049706001 л/с 03153ЧП0012
Реквизиты документа подтверждающего право собственности на объект оценки	Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2022-189789042 от 26.10.2022 г.
Ограничение (обременение) права	Данные отсутствуют

### 6.3. Характеристика объекта оценки

#### Местонахождение и территория объекта оценки

Объект оценки - земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 21:20:000000:13249, площадью 10000 м<sup>2</sup>, с разрешенным использованием: Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках, расположенный по адресу: Чувашская Республика, р-н Цивильский, с/пос. Михайловское

**Уточненная площадь: 10000 кв. м., Кадастровая стоимость: 31500 руб.**



<https://egrp365.org/map/?kadnum=21:20:000000:13249>

**Характеристика объекта оценки**

Объект оценки – земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках.

Адрес (Описание местоположения): Чувашская Республика, р-н Цивильский, с/пос. Михайловское

**Коммерческая привлекательность объекта оценки**

Учитывая расположение объекта, разрешенное использование – Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках, оценщик пришел к выводу о высокой коммерческой привлекательности объекта оценки.

Экономические выгоды владения объектом на праве собственности выражены четко.

**Анализ и комментарий.**

Все технические и количественные характеристики были получены на основании кадастрового паспорта, предоставленного заказчиком и собственных измерений. Качественные характеристики объекта оценки были получены на основании визуального осмотра, опроса заказчика.

## 7. АНАЛИЗ РЫНКА

### 7.1. Информация о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

#### Макроэкономические показатели в Российской Федерации на дату оценки

По данным Минэкономразвития России (<http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>)

По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности в январе составил -0,1% к предыдущему месяцу. Положительную динамику с сезонной корректировкой показало промышленное производство в целом (за счет производства и распределения электроэнергии, газа и воды). Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, платных услуг населению. В январе, по оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к январю прошлого года замедлилось до 2,5% против снижения на 3,5% в декабре соответственно.

По оценке Минэкономразвития России, по **промышленному производству** в целом в январе возобновился рост с исключением сезонной и календарной составляющих к предыдущему месяцу (декабрь - -0,2%, январь - +0,3%). Добыча полезных ископаемых осталась без изменений. В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды восстановился рост (декабрь - -2,3%, январь - +2,8%). В обрабатывающих производствах сокращение замедлилось до -0,2% против -0,5% в декабре.

В секторе промежуточного спроса в январе сократился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве кокса и нефтепродуктов, целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности; стабилизировался рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева; после сокращения в декабре возобновился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в химическом производстве.

Из потребительских отраслей после сокращения в ноябре-декабре, в январе возобновился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, в текстильном и швейном производстве; вновь сократилось производство кожи, изделий из кожи и производство обуви.

В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство машин и оборудования, производство транспортных средств и оборудования; восстановился рост в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

По виду деятельности «**Строительство**», по оценке Минэкономразвития России, в январе динамика с исключением сезонного фактора вновь показала отрицательное значение (-1,5%) после положительных значений в предыдущие два месяца.

Производство продукции **сельского хозяйства** с исключением сезонности после роста в декабре в январе снизилось на 0,2 процента.

В январе темпы снижения оборота **розничной торговли** с учетом сезонной корректировки, как и в декабре, составили 0,2%, что является минимальным значением с января 2015 года.

Динамика **платных услуг населению** в январе не изменилась.

**Уровень безработицы** (с исключением сезонного фактора) в январе продолжил декабрьское снижение, составив 5,6% от экономически активного населения. После периода спада, продолжавшегося с середины прошлого года, **реальная заработная плата** (с исключением сезонного фактора) в январе текущего года, по предварительным данным, продемонстрировала рост на 0,3 процента.

Динамика **реальных располагаемых доходов** (с исключением сезонного фактора) после небольшого роста в декабре в январе вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 1,2 процента.

**Экспорт товаров** в январе 2016 г., по оценке, составил 22,7 млрд. долл. США (81,9 % к январю к 2015 года.). **Импорт товаров** в январе 2016 г., по оценке, составил 10,1 млрд. долл. США (снижение на 17,7 % к январю 2015 года).

Положительное **сальдо торгового баланса** в январе 2016 г., по оценке, составило 12,6 млрд. долл. США, относительно января 2015 г. снизилось на 18,5 процента.

По данным Росстата, в январе 2016 г. **индекс потребительских цен** составил 101,0% (в январе 2015 г. –



103,9%).

**Ценообразующие факторы и обоснование их значений или диапазонов**

Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки;
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что на нее влияет и период, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

**1-й уровень**

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

**2-й уровень**

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

**3-й уровень**

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

**Факторы, влияющие на стоимость недвижимости**

<b>Факторы влияния</b>	<b>Учитываемые факторы</b>
<b>1-й уровень (страна)</b>	
<b>Экономические</b>	
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения	Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
<b>Социальные</b>	
Свободное время; структура населения; уровень образования и культуры населения, потребности	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
<b>Физические</b>	
Экология; природные ресурсы; географические; сейсмические	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
<b>Политические</b>	
Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии	Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность
<b>2-й уровень (город, район)</b>	
<b>Местоположение</b>	
Транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность	Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение
<b>Физические характеристики</b>	
Физические параметры; функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации
<b>Условия продаж</b>	

Залоги и залоги; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
<b>Временные факторы</b>	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
<b>Условия финансирования</b>	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств
<b>3-й уровень (знание)</b>	
<b>Архитектурно-строительные</b>	
Объемно - планировочные показатели	-
<b>Финансово-эксплуатационные</b>	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Эксперты пытаются распознать происходящие и потенциально возможные рыночные изменения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов для земельных участков Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках – земли сельскохозяйственного назначения:

Наименование фактора	Вес фактора
Местоположение земельного участка	0,37
Передаваемые имущественные права	0,18
Наличие электроснабжения на участке	0,18
Общая площадь (фактор масштаба)	0,09
Наличие газоснабжения на участке	0,09
Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,09

## 7.2. Краткий анализ рынка недвижимости Чувашской Республики

Рынок недвижимости является одной из существенных составляющих в любой национальной экономике. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, так как рынок труда и рынок капитала сами по себе без недвижимости вряд ли могут существовать, ведь даже финансовые институты должны быть участниками рынка недвижимости для приобретения или аренды помещений, необходимых для их деятельности.

Недвижимое имущество. Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке. По статусу, объекты недвижимости подразделяют:

- земельные участки;
- жилые здания и помещения;
- нежилые здания, помещения, строения, сооружения (коммерческая недвижимость).

Коммерческую недвижимость можно подразделить:

- магазины, торговые центры;
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения, склады и складские помещения;
- гаражи и паркинги.

Многие объекты коммерческой недвижимости совмещают в себе черты разных категорий. Так производственные помещения могут служить как складские и наоборот, а производственная база может содержать административно-офисные помещения, а также производственные и складские помещения.

Коммерческая недвижимость, представляющая собой здание производственной базы, которая состоит из административно-офисных, производственных и складских помещений, развивалась в Чебоксарах менее высокими темпами по сравнению с другими сегментами коммерческой недвижимости и на сегодня развита недостаточно. Эти объекты недостаточно востребованы, а предложений качественных площадей такого назначения практически нет. Предложение на рынке такой недвижимости в Чебоксарах, формируется за счет предприятий – собственников или предприятий – банкротов, и при этом, предлагаемые объекты, как правило, требуют значительных капиталовложений для их дооснащения и ремонта. Наиболее часто предлагаемые к продаже объекты (порядка 2/3 предлагаемых площадей), это объекты площадью более 1500 кв.м. Особенностью таких объектов является то, что они достаточно редко сдаются в аренду. Средний уровень арендных ставок сопоставим с арендой производственно-складской недвижимости, и составляет от 100 до 350 руб./кв.м. При этом, в зависимости от состояния помещений, наличия инженерной инфраструктуры,

транспортной доступности, имеются как более дорогие, так и более низкие ставки аренды. Как правило, в ставку аренды входят коммунальные платежи.

Объявления о продажах располагаются в сети интернет:

[https://www.avito.ru/tsivilsk/zemelnye\\_uchastki/prodam/izhs](https://www.avito.ru/tsivilsk/zemelnye_uchastki/prodam/izhs)

<http://chuvashskaya-resp.irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/alatyr-gorod/search/currency>

[http://gov.cap.ru/?gov\\_id=475](http://gov.cap.ru/?gov_id=475)

## АНАЛОГИ СХН СХИ

- ЗУ: СХН ЛПХ: Кадастровый номер 21:24:140407:181, Площадь 810 кв.м., цена сделки 600,00 рублей, местонахождения: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Ядринский, с/пос Мочарское

<https://yadrin.cap.ru/press-centr/2022/09/16/rezultati-otkritogo-aukciona-naznachennogo-na-16->

Результаты открытого аукциона, назначенного на 16 сентября 2022 г.

Ядринская районная администрация Чувашской Республики сообщает, что по результатам открытого аукциона по продаже земельных участков и продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, назначенного на 16 сентября 2022 года победителями (единственными участниками) по названным категориям участником:

Опубликовано 16 сентября 2022 13:17

№ лота	Местоположение участка	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Начальная цена, руб. (Рыночная стоимость)	Победитель (единственный участник)
2	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Ядринский, с/пос Мочарское	21:24:140407:181	810	600	Нестерин Кирилл Валерьевич

2. В собственность за плату категории земель «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием: ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках

3. В собственность за плату категории земель «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием: для ведения личного подсобного хозяйства

## Результаты открытого аукциона, назначенного на 16 сентября 2022 г.

Ядринская районная администрация Чувашской Республики сообщает, что по результатам открытого аукциона по продаже земельных участков и продаже права на заключение договоров аренды земельных участков,

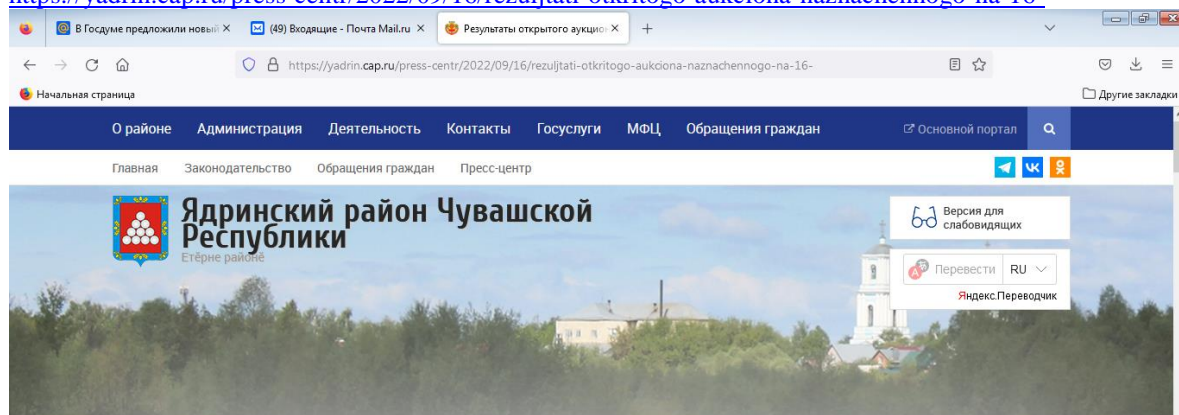
находящихся в государственной собственности, назначенного на 16 сентября 2022 года, победителями (единственными участниками) признаны следующие участники:

2. В собственность за плату категории земель «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием: ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках

№ лота	Местоположение участка	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Начальная цена, руб. (Рыночная стоимость)	Победитель (единственный участник)
2	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Ядринский, с/пос Мочарское	21:24:140407:181	810	600	Нестерин Кирилл Валерьевич

**2. ЗУ: СХН ЛПХ: Кадастровый номер 21:24:210303:355, Площадь 6000 кв.м., цена сделки 4000,00 рублей, местонахождения: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Верхние Сунары. Участок находится примерно в 15 метрах, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Ядринский, с/пос. Советское, уч-к 11**

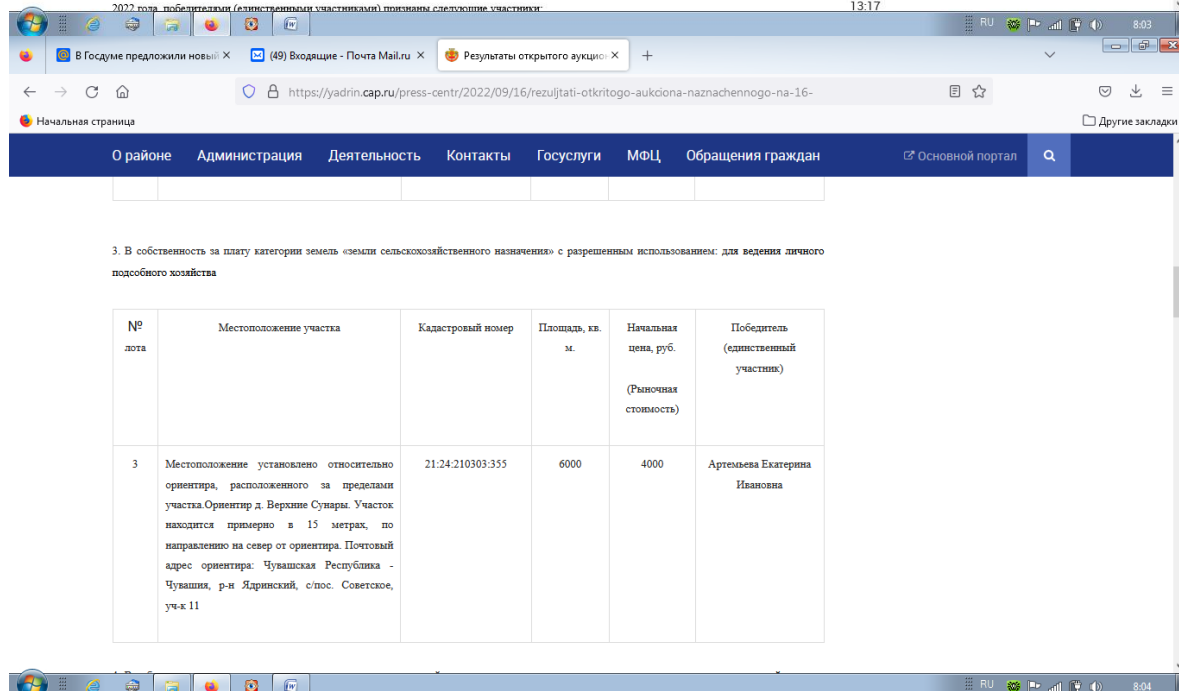
<https://yadrin.cap.ru/press-centr/2022/09/16/rezultati-otkritogo-aukciona-naznachennogo-na-16->



### Результаты открытого аукциона, назначенного на 16 сентября 2022 г.

Ядринская районная администрация Чувашской Республики сообщает, что по результатам открытого аукциона по продаже земельных участков и продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, назначенного на 16 сентября 2022 года, победителями (единственными участниками) признаны следующие участники:

Опубликовано  
16 сентября 2022  
13:17



**Результаты открытого аукциона, назначенного на 16 сентября 2022 г.**

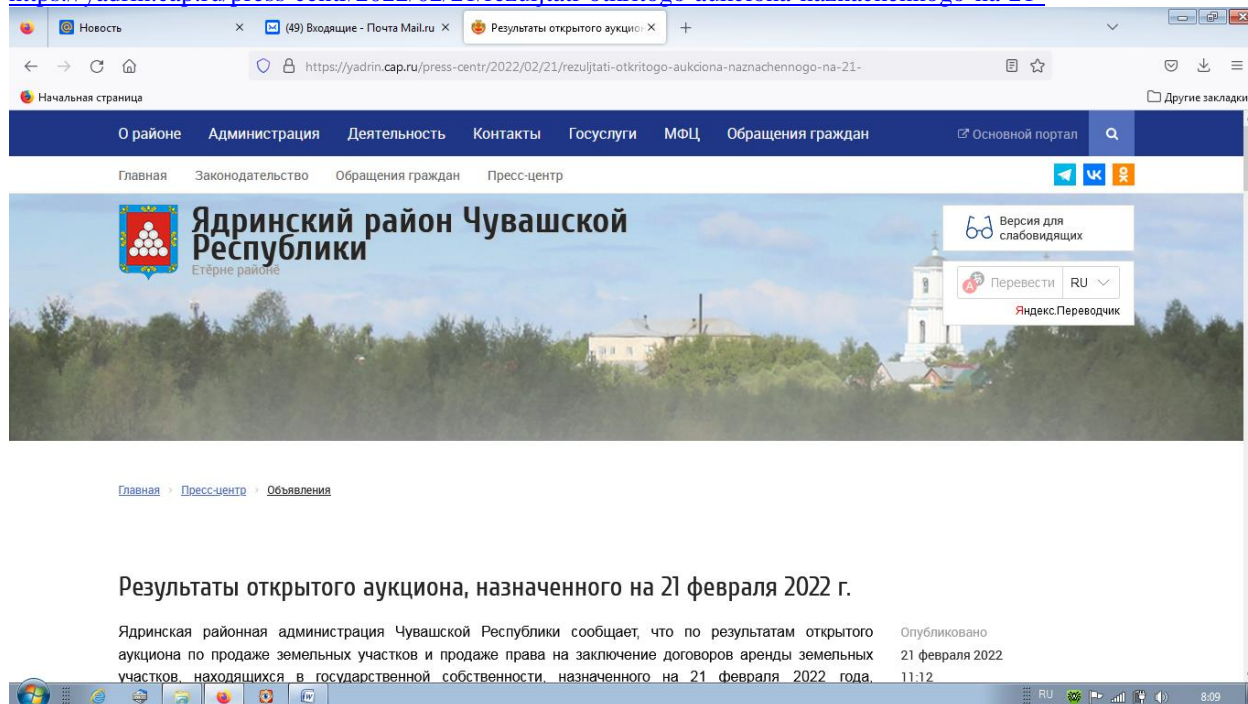
Ядринская районная администрация Чувашской Республики сообщает, что по результатам открытого аукциона по продаже земельных участков и продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, назначенного на 16 сентября 2022 года, победителями (единственными участниками) признаны следующие участники:

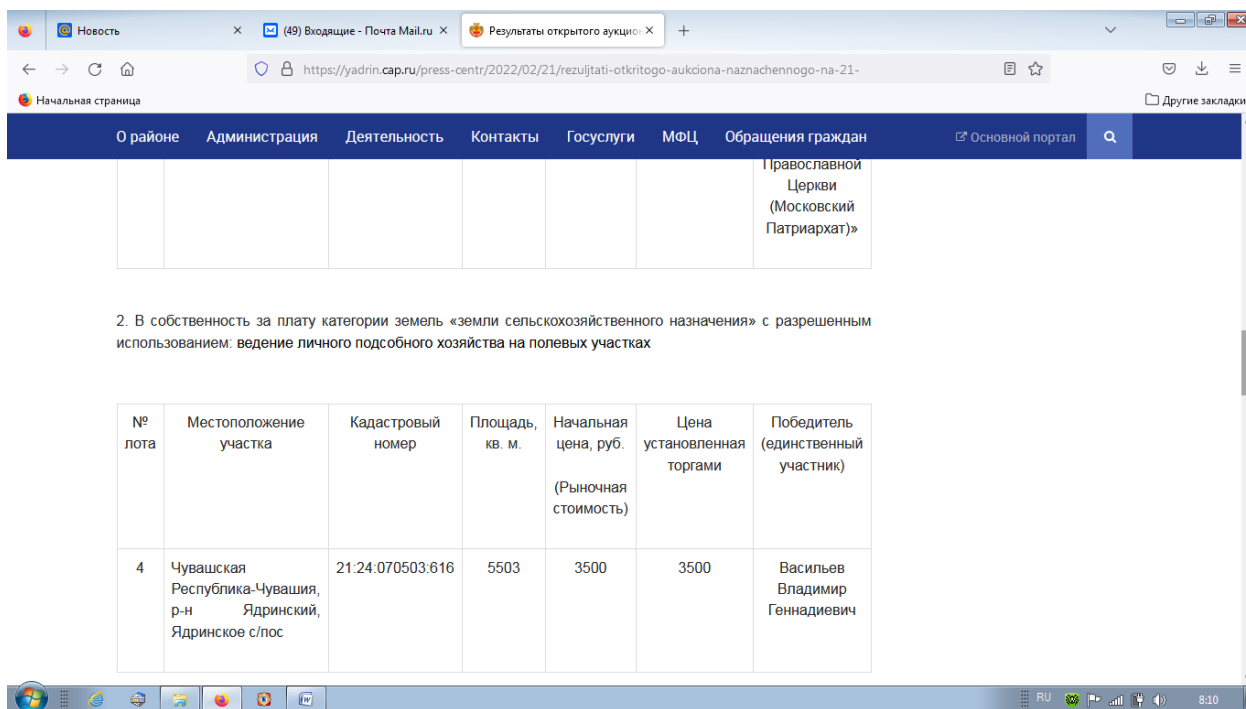
3. В собственность за плату категории земель «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием: для ведения личного подсобного хозяйства

№ лота	Местоположение участка	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Начальная цена, руб. (Рыночная стоимость)	Победитель (единственный участник)
3	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Верхние Сунары. Участок находится примерно в 15 метрах, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Ядринский, с/пос. Советское, уч-к 11	21:24:210303:355	6000	4000	Артемьева Екатерина Ивановна

**3. ЗУ: СХН ЛПХ: Кадастровый номер 21:24:070503:616, Площадь 5503 кв.м., цена сделки 3500,00 рублей, местонахождения: Чувашская Республика-Чувашия, р-н Ядринский, Ядринское с/пос**

<https://yadrin.cap.ru/press-centr/2022/02/21/rezultati-otkritogo-aukciona-naznachennogo-na-21->





**Результаты открытого аукциона, назначенного на 21 февраля 2022 г.**

Ядринская районная администрация Чувашской Республики сообщает, что по результатам открытого аукциона по продаже земельных участков и продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, назначенного на 21 февраля 2022 года, победителями (единственными участниками) признаны следующие участники:

2. В собственность за плату категории земель «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием: ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках

№ лота	Местоположение участка	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Начальная цена, руб. (Рыночная стоимость)	Цена установленная торгами	Победитель (единственный участник)
4	Чувашская Республика-Чувашия, р-н Ядринский, Ядринское с/пос	21:24:070503:616	5503	3500	3500	Васильев Владимир Геннадиевич

**7.3. Краткий анализ рынка недвижимости Чувашской Республики**

Рынок недвижимости является одной из существенных составляющих в любой национальной экономике. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, так как рынок труда и рынок капитала сами по себе без недвижимости вряд ли могут существовать, ведь даже финансовые институты должны быть участниками рынка недвижимости для приобретения или аренды помещений, необходимых для их деятельности.

Недвижимое имущество. Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке. По статусу, объекты недвижимости подразделяют:

- земельные участки;
- жилые здания и помещения;
- нежилые здания, помещения, строения, сооружения (коммерческая недвижимость).

Коммерческую недвижимость можно подразделить:

- магазины, торговые центры;
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения, склады и складские помещения;
- гаражи и паркинги.

Многие объекты коммерческой недвижимости совмещают в себе черты разных категорий. Так производственные помещения могут служить как складские и наоборот, а производственная база может содержать административно-офисные помещения, а также производственные и складские помещения.

Коммерческая недвижимость, представляющая собой здание производственной базы, которая состоит из

административно-офисных, производственных и складских помещений, развивалась в Чебоксарах менее высокими темпами по сравнению с другими сегментами коммерческой недвижимости и на сегодня развита недостаточно. Эти объекты недостаточно востребованы, а предложений качественных площадей такого назначения практически нет. Предложение на рынке такой недвижимости в Чебоксарах, формируется за счет предприятий – собственников или предприятий – банкротов, и при этом, предлагаемые объекты, как правило, требуют значительных капиталовложений для их дооснащения и ремонта. Наиболее часто предлагаемые к продаже объекты (порядка 2/3 предлагаемых площадей), это объекты площадью более 1500 кв. м. Особенностью таких объектов является то, что они достаточно редко сдаются в аренду. Средний уровень арендных ставок сопоставим с арендой производственно-складской недвижимости, и составляет от 100 до 350 руб./кв. м. При этом, в зависимости от состояния помещений, наличия инженерной инфраструктуры, транспортной доступности, имеются как более дорогие, так и более низкие ставки аренды. Как правило, в ставку аренды входят коммунальные платежи.

В 2022 году цены на рынке в данном сегменте коммерческой недвижимости стабилизировались и согласно прогноза аналитиков, надеяться на рост цен, в этом сегменте, в ближайшей перспективе, не стоит.

Объявления о продажах располагаются в сети интернет:

[https://www.avito.ru/tsivilsk/zemelnve\\_uchastki/prodam/izhs](https://www.avito.ru/tsivilsk/zemelnve_uchastki/prodam/izhs)

<http://chuvashskaya-resp.irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/alatyr-gorod/search/currency>

[http://gov.cap.ru/?gov\\_id=475](http://gov.cap.ru/?gov_id=475)

## 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Как и стоимость, наилучшее и наиболее эффективное использование отражает мнение оценщика, исходя из анализа рыночных условий.

Понятие «наилучшего и наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого имущества с наилучшей отдачей, причем непременно условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

При анализе оптимального варианта использования Оценщики провели качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

### Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования

Факторы	Личное подсобное хозяйство	ИЖС	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках
Потенциал местоположения	-	-	+
Рыночный спрос	-	-	+
Правовая обоснованность	-	-	+
Физическая возможность	-	-	+
Финансовая оправданность	-	-	+
Максимальная эффективность	-	-	+
<b>Итого</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке земель, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование: Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках.

Объект оценки - земельный участок, кадастровый номер 21:20:000000:13249 площадью 10000 м<sup>2</sup>, с разрешенным использованием: Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках, расположенный по адресу: Чувашская Республика, р-н Цивильский, с/пос. Михайловское.

**Уточненная площадь: 10000 кв. м. Кадастровая стоимость 31500 руб.**

## 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно требованиям Федеральных стандартов оценки (п.20.ФСОН№10) «Оценщик при проведении

оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

#### **Обоснование применения или отказа от применения подходов к оценке**

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методами оценки являются последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. В ФСО №1 приводится определение подходов, применяемых при определении стоимости объекта оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревание. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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 стоимость.

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

Далее приводится расчет стоимости объектов оценки с применением методов различных подходов. В случае отказа от применения методов того или иного подхода Оценщик приводит аргументы, обосновывающие отказ от применения подхода как того, требует п. 20 ФСО-1.

В отчете проводился расчет рыночно обоснованной годовой арендной платы земельного участка.

#### **Сравнительный подход в применении к расчету годовой арендной платы объектов оценки.**

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

В соответствии с Федеральным стандартом ФСО № 1 сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

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

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Анализ показал, что рынок аренды земельных участков в Цивильском районе и близлежащих регионах Чувашии довольно развит, поэтому могут быть выбраны объекты, которые можно рассматривать в качестве аналогов для объектов оценки.

**Вывод:** *Величина рыночно обоснованной годовой арендной платы за объект в рамках сравнительного подхода не определялась.*

#### **Доходный подход в применении к расчету годовой арендной платы объектов оценки.**

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который, как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять



величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение земельным участком в течение соответствующего периода. Такая информация у оценщика отсутствует.

**Вывод:** *Величина рыночной обоснованной годовой арендной платы за объект определялась в рамках доходного подхода.*

#### **Затратный подход в применении к расчету годовой арендной платы объектов оценки.**

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав -пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его одновременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой т.н. «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки - чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами. При этом оценщик должен обладать достоверной информацией о величии вероятных доходов. Подобной информацией оценщик в рамках настоящей оценки не располагал.

Кроме того, несмотря на относительную простоту и возможность широкого использования, затратный подход содержит в себе принципиальное противоречие с точки зрения оценки стоимости природного ресурса: чем лучше природный ресурс, тем меньшую оценку в соответствии с затратной концепцией он может получить. Например, лучшие черноземные почвы требуют меньше затрат на использование в сельском хозяйстве, чем аналогичный участок, расположенный на подзолистых заболоченных почвах. То же самое происходит и с месторождениями полезных ископаемых — чем меньше эксплуатационные затраты, тем дешевле объект оценки. Возникает противоречие: чем выше качество природного ресурса и меньше затраты на его использование, тем ниже его стоимостная оценка, проведенная методом суммирования затрат на его освоение. В городах складывается обратная картина — чем дороже работы по созданию инженерной инфраструктуры (имеется в виду удорожание, связанное с горно-геологическими, топографическими особенностями или удаленностью от центральных объектов), тем ценнее участок. Именно это противоречие ограничивает применение затратного подхода к земле и природным объектам. (В.И.Петров «Оценка стоимости земельных ресурсов» М.КНОРУС, 2007).

**Вывод:** *Величина рыночно обоснованной годовой арендной платы за объект в рамках затратного подхода не определялась.*

Исходя из вышеизложенного, алгоритм определения рыночно обоснованной годовой арендной платы за объект оценки выполняется в следующей последовательности:

- расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода;
- расчет обоснованной рыночной стоимости годовой арендной платы в рамках доходного подхода
- согласование полученных результатов (приведено в гл. 11);
- заключение о рыночной стоимости годовой арендной платы.

#### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

«Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов» (п.22.ФСО№10)

При применении сравнительного подхода:

а) выбираются единицы сравнения и проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

б) корректируются значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.

в) согласуются результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Подход определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж, которые схожи с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию, доходу.

Подход базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной полезностью наиболее распространенным и пользующимся спросом станет товар с наименьшей ценой. Для проведения расчетов необходимо исследование совершенных продаж сходных с оцениваемым объектом (объектов аналогов). Цены осуществленных продаж корректируются с учетом сравнительных характеристик аналогов и оцениваемого объекта.

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Определение рыночной стоимости объекта Сравнительным подходом

При выборе аналогов учитывается сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Далее приводятся информационные характеристики объектов аналогов, принятых в расчетах и определенных на открытых торгах:

*Сводка выбранных аналогов*

		Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение		Чувашская Республика - Чувашия, р-н Ядринский, с/пос Мочарское	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Верхние Сунары. Участок находится примерно в 15 метрах, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Ядринский, с/пос. Советское, уч-к 11	Чувашская Республика, Цивильский р-н, с. Богатырево
улучшения	м2			
Площадь участка.	Руб	810,00	6 000,00	5 503,00
Цена предложения (сделки).	Руб /м2	600,00	4 000,00	3 500,00
Цена предложения.		0,74	0,67	0,64
Назначение		ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ
Кадастровый квартал (номер)				
Источник информации		<a href="https://yadrin.cap.ru/press-centr/2022/09/16/rezultati-otkritogo-aukciona-naznachennogo-na-16-">https://yadrin.cap.ru/press-centr/2022/09/16/rezultati-otkritogo-aukciona-naznachennogo-na-16-</a>	<a href="https://yadrin.cap.ru/press-centr/2022/09/16/rezultati-otkritogo-aukciona-naznachennogo-na-16-">https://yadrin.cap.ru/press-centr/2022/09/16/rezultati-otkritogo-aukciona-naznachennogo-na-16-</a>	<a href="https://yadrin.cap.ru/press-centr/2022/02/21/rezultati-otkritogo-aukciona-naznachennogo-na-21-">https://yadrin.cap.ru/press-centr/2022/02/21/rezultati-otkritogo-aukciona-naznachennogo-na-21-</a>
Дата предложения (сделки)		4 квартал 2022	4 квартал 2022	4 квартал 2022
Тип сделки		Аукцион	Аукцион	Аукцион
Права собственности		Собственность	Собственность	Собственность

**ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ**

Для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор единиц сравнения. Выбор единицы сравнения определяется как правило, типом Объекта оценки. Единица сравнения – удельная цена на единицу количества ценно-образующего фактора. Т.е. результат деления цен объектов аналогов на единицу количества принятого в расчете ценно-образующего фактора. Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

При оценке величины рыночной стоимости в качестве единицы сравнения используется единица площади. Складские помещения и промышленные объекты в основном сравнивают на основе цены за квадратный или кубический метр здания. Гостиницы и отели обычно анализируют сточки зрения цены за гостиничный номер. Рестораны, театры, концертные залы могут сравниваться по цене за место.

Незастроенная земля сравнивается по цене за единицу площади: квадратный метр, сотка, гектар (*квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте; «сотка» (сотня кв. м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта; гектар (десять тысяч кв. м) – для сельскохозяйственных и лесных угодий*). Для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценно-образующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения.

Для характеристики удаленности объекта от какой-либо точки «притяжения» целесообразно использовать промежуток времени, в течение которого можно доехать от объекта до этой точки общественным или индивидуальным транспортом (в зависимости от назначения объекта). В этом случае в качестве единицы сравнения можно рассматривать цену единицы измерения упомянутого промежутка времени.

Цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» (транспортной или пешеходной магистрали) – для объектов торгового, складского, производственного назначения, успешность бизнеса которых зависит от доступности объектов для посещения их покупателями и пользователями, для доставки и отправления грузов.

В рамках данного отчета для Объекта оценки и объектов аналогов в качестве единицы сравнения принимается цена за квадратный метр общей площади. Можно выделить три основных критерия выбора данной единицы сравнения:

*Критерии выбора единицы сравнения*

Описание критериев выбора
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;</li> <li>• Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»);</li> <li>• Данная единица сравнения является удельной характеристикой, что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценно-образующего фактора</li> </ul>

*Причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения*

Описание причин отказа от использования какой-либо иной единицы сравнения
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Другие единицы сравнения редко используются (практически не используются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;</li> <li>• Другие единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам- аналогам;</li> <li>• Другие единицы сравнения не являются удельными характеристиками (удельными ценами), что неоправданно повышает зависимость этих характеристик от общего количества ценно-образующих факторов;</li> <li>• Имеется взаимозависимость единиц сравнения</li> </ul>

**ОБОСНОВАНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК**

Значения примененных корректировок указаны в таблице расчетов.

Корректировки принимались: согласно справочника оценщика недвижимости -2016. Том 3, «Земельные участки» Издание четвертое от редакции Л.А Лайфер. Нижний Новгород 2016.

**Корректировка на передаваемые имущественные права:**

Корректировка учитывает разницу в стоимости земельных участков от их правового положения: собственность, аренда (долгосрочная, краткосрочная), общая долевая собственность

**Корректировка на дату продажи предложения:**

Корректировка учитывает изменения финансово-экономической среды региона, в котором находится объект оценки. Как правило это изменение ценовых параметров в сегменте рынка в котором находится объект оценки в зависимости, от даты выставки открытого предложения по продаже объекта аналога.

**Корректировка на условия сделки (торг):**

Корректировка учитывает тот факт, что в рамках сравнительного подхода подавляющих наибольших случаев не имеется возможности использовать данные по реальным сделкам, и оценщик ограничивается информацией, по предложениям представленным в соответствующих источниках. Чтобы

установить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, используется понижающая поправка (скидка на торг).

**Корректировка на удаленность земельного участка от областного центра:**

Корректировка учитывает тот факт, что цены предложений зависят от расстояния до областного центра.

*Классификация типовых территориальных зон*

<b>Типовые зоны в пределах региона</b>	<b>Код</b>
<i>Земельные участки примыкающие к границе областного центра</i>	<i>1</i>
<i>Земельные участки расположенные на удалении 30 км от областного центра</i>	<i>2</i>
<i>Земельные участки расположенные на удалении 30 -70 км от областного центра</i>	<i>3</i>
<i>Земельные участки расположенные на удалении более 70 км от областного центра</i>	<i>4</i>

**Корректировка на расположение относительно пунктов приема, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции:**

Корректировка учитывает тот факт, что стоимость земельных участков зависит от расстояния до пунктов приема, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции

*Классификация типовых территориальных зон внутри города*

<b>Типовые зоны в пределах города</b>	<b>Код</b>
<i>Земельные участки расположенные в радиусе 10 – 30 км от пунктов приема, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции</i>	<i>1</i>
<i>Земельные участки расположенные в радиусе 30 – 50 км от пунктов приема, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции</i>	<i>2</i>
<i>Земельные участки расположенные в радиусе более 50 км от пунктов приема, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции</i>	<i>3</i>

**Корректировка на расположение относительно хозяйственных центров животноводческих комплексов, пунктов приема и переработки:**

Корректировка учитывает следующий факт:  
стоимость земельных участков растет с приближением к хозяйственным центрам животноводческих комплексов, пунктов приема и переработки

**Корректировка на наличие подъездных путей с твердым покрытием:**

Корректировка учитывает следующие факторы:  
стоимость земельных участков с подъездом с твердым покрытием больше, чем стоимость аналогичных участков с грунтовым подъездом.

**Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)**

Корректировка учитывает тот факт, что соотношение цен для сходных объектов, различающиеся только по величине площади. Эта корректировка показывает снижение цены одного квадратного метра если увеличивается площадь земельного участка и в обратную сторону цена одного квадратного метра увеличивается, если увеличивается площадь земельного участка.

**Корректировка на наличие свободного подъезда участку:**

Корректировка учитывает следующие факторы:  
- наличие договоренности с собственником участка, через которого осуществляется проезд к земельному участку – объекту оценки.  
- качество дорожного покрытия.

**Корректировка на агроклиматический потенциал (почвенные и агроклиматические условия):**

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

Плодородие влияет на урожайность сельскохозяйственных культур и продуктивность земельных участков.

На оценку земель сельскохозяйственного назначения влияют так же климатические факторы, которые обуславливают сезонность производства.

**Корректировка на рельеф:**

Корректировка учитывает следующие факторы:  
Наличие негативных инженерно-геологических условий, таких как заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням. и т.д., снижают их стоимость.

**Корректировка на конфигурацию участка:**

Корректировка учитывает следующие факторы  
энергоёмкость почв, контурность полей (рабочих)участков – размер, конфигурация и их изрезанность

препятствиями механизированной обработки, внутрихозяйственная удаленность полей; рельеф и каменность угодий.

**Корректировка на наличие орошения:**

Корректировка учитывает тот факт, что наличие орошения увеличивает стоимость земельного участка.

**Корректировка на наличие осушения:**

Корректировка учитывает тот факт, что наличие осушения увеличивает стоимость земельного заболоченного участка.

**Корректировка на степень заброшенности земельного участка:**

Корректировка учитывает тот факт, что отношения удельных цен земельных участков в обороте к земельным участкам, заброшенным на протяжении разных периодов значительно различаются.

**Корректировка на функциональное назначение объекта:**

Корректировка учитывает тот факт, что в виду ограниченности рынка земельных участков определенного назначения оценщик вынужден использовать в качестве аналогов земельные участки иного назначения, ранок которых в данном районе более развее.

Корректировка учитывает следующие факторы:

- земельные участки под кормовые угодья;
- земельные участки под многолетние насаждения;
- земельные участки под пашню;
- др.

***ВЫВОДЫ: в результате расчетов рыночная стоимость объекта оценки, определенная Сравнительным подходом, на дату оценки составляет: 5 925,93 рублей.***

Таблица расчетов

		Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение		Чувашская Республика - Чувашия, р-н Цивильский, с/пос. Михайловское	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Ядринский, с/пос Мочарское	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Верхние Сунары. Участок находится примерно в 15 метрах, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Ядринский, с/пос. Советское, уч-к 11	Чувашская Республика, Цивильский р-н, с. Богатырево
улучшения					
Площадь участка.	м2	10000,00	810,00	6 000,00	5 503,00
Цена предложения (сделки).	Руб		600,00	4 000,00	3 500,00
Цена предложения.	Руб/м2		0,74	0,67	0,64
Назначение		ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ
Кадастровый квартал (номер)		21:20:000000:13249			
Источник информации			<a href="https://yadrin.cap.ru/press-centr/2022/09/16/rezultati-otkritogo-aukciona-">https://yadrin.cap.ru/press-centr/2022/09/16/rezultati-otkritogo-aukciona-</a>	<a href="https://yadrin.cap.ru/press-centr/2022/09/16/rezultati-otkritogo-aukciona-">https://yadrin.cap.ru/press-centr/2022/09/16/rezultati-otkritogo-aukciona-</a>	<a href="https://yadrin.cap.ru/press-centr/2022/02/21/rezultati-otkritogo-aukciona-">https://yadrin.cap.ru/press-centr/2022/02/21/rezultati-otkritogo-aukciona-</a>

			<a href="#">naznachennogo-na-16-</a>	<a href="#">naznachennogo-na-16-</a>	<a href="#">naznachennogo-na-21-</a>
Дата предложения (сделки)		4 квартал 2022	4 квартал 2022	4 квартал 2022	4 квартал 2022
Тип сделки		Аукцион			
Права собственности		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансового расчета		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Транспортная доступность		хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка на передаваемые имущественные права			1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	Руб/м2		0,74	0,67	0,64
Корректировка на дату продажи, предложения.			1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	Руб/м2		0,74	0,67	0,64
Корректировка на условия сделки (торг)			0,87	0,87	0,87
Цена после корректировки	Руб/м2		0,64	0,58	0,55
Корректировка на удаленность земельного участка от обласного центра			1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	Руб/м2		0,64	0,58	0,55
Корректировка на расположение относительно пунктов приема, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции			1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	Руб/м2		0,64	0,58	0,55
Корректировка на расположение относительно хозяйственных центров животноводческих комплексов, пунктов приема и переработки			1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	Руб/м2		0,64	0,58	0,55
Корректировка на наличие подъездных путей с твердым покрытием			1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	Руб/м2		0,64	0,58	0,55
Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)			1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	Руб/м2		0,64	0,58	0,55
Корректировка на наличие свободного подъезда к участку			1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	Руб/м2		0,64	0,58	0,55
Корректировка на агроклиматический потенциал (почвенные и агроклиматические условия)			1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	Руб/м2		0,64	0,58	0,55
Корректировка на рельеф			1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	Руб/м2		0,64	0,58	0,55
Корректировка на			1,00	1,00	1,00

конфигурацию участка					
Цена после корректировки	Руб/м2		0,64	0,58	0,55
Корректировка на наличие орошения			1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	Руб/м2		0,64	0,58	0,55
Корректировка на наличие осушения			1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	Руб/м2		0,64	0,58	0,55
Корректировка на степень заброшенности земельного участка			1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	Руб/м2		0,64	0,58	0,55
Корректировка на функциональное назначение объекта			1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	Руб/м2	0,59	0,64	0,58	0,55
Стоимость	м2	0,59			
Стоимость участка.	Руб	5 925,93			

### 9.3. Доходный подход

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за нежилое помещение. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными.

В настоящей оценке применен метод рекапитализации при расчете рыночно обоснованной годовой арендной платы. При этом следует определить стоимость объекта оценки.

**Вывод: Величина рыночно обоснованной годовой арендной платы за объекты определялась в рамках доходного подхода**

## 10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ ОБОСНОВАННОЙ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Рыночный размер годовой арендной ставки определяем методом рекапитализации, суть которого заключается в том, что величина рыночной стоимости имущества умножается на коэффициент капитализации, наиболее приемлемый для рассматриваемых объектов.

Последовательность определения рыночной арендной платы с использованием метода рекапитализации следующая:

1. Определяется рыночная стоимость сдаваемого в аренду земельного участка;

2. Рассчитывается рыночная арендная плата (потенциальный валовой доход) согласно Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации (в ред. Постановлений Правительства РФ [от 20.06.2011 N 489](#), [от 19.08.2011 N 697](#), [от 26.10.2011 N 868](#), [от 14.01.2014 N 23](#), [от 22.02.2014 N 133](#)).

Арендная плата рассчитывается как произведение рыночной стоимости земельного участка и выраженной в процентах ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на начало календарного года, в котором принято решение о предоставлении земельного участка, по следующей формуле:

$$A=C \times P,$$

где:

A – арендная плата;

C - рыночная стоимость земельного участка, определяемая на основании результатов оценки, проведенной не более чем за 6 месяцев до заключения договора аренды земельного участка; (в ред.

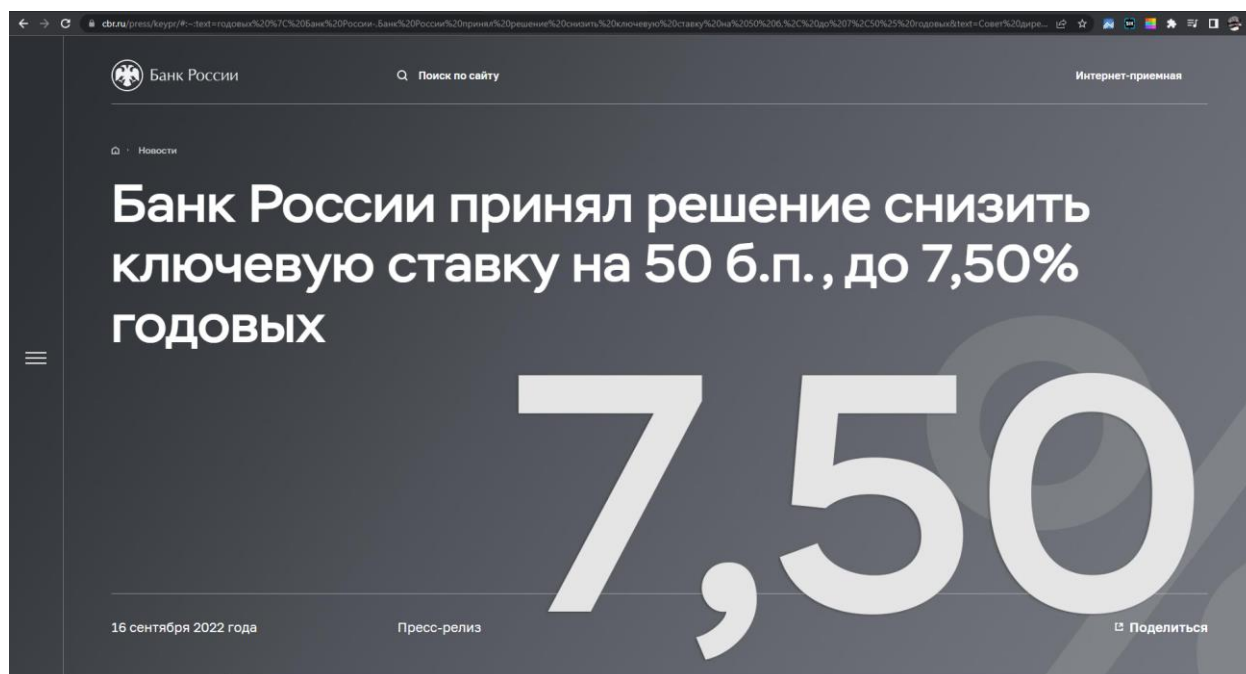
Постановления Правительства РФ [от 19.08.2011 N 697](#))

Р - действующая ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

Рассмотрим показатели, характеризующие доходность на финансовом рынке на дату оценки.

Ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на дату оценки соответствует значению ключевой ставки Банка России и составит 7,5 %.

<https://www.cbr.ru/press/keypr/>



Совет директоров Банка России 16 сентября 2022 года принял решение снизить [ключевую ставку](#) на 50 б.п., до 7,50% годовых. Текущие темпы прироста потребительских цен остаются низкими, способствуя дальнейшему замедлению годовой инфляции. Это связано как с влиянием набора разовых факторов, так и со сдержанным потребительским спросом. Динамика деловой активности складывается лучше, чем Банк России предполагал в июле. Однако внешние условия для российской экономики остаются сложными и по-прежнему значительно ограничивают экономическую деятельность. На повышенном уровне остаются инфляционные ожидания населения и ценовые ожидания предприятий.

Банк России будет принимать дальнейшие решения по ключевой ставке с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели, процесса структурной перестройки экономики, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков. По прогнозу Банка России, годовая инфляция составит 11,0–13,0% в 2022 году, а с учетом проводимой денежно-кредитной политики снизится до 5,0–7,0% в 2023 году и вернется к 4% в 2024 году.

**Динамика инфляции.** Текущие темпы прироста потребительских цен остаются низкими, способствуя дальнейшему замедлению годовой инфляции. В августе годовая инфляция снизилась до 14,3% (после 15,1% в июле) и, по оценкам на 9 сентября, уменьшилась до 14,1%.

Снижение общего показателя инфляции во многом произошло за счет продолжающейся коррекции цен на товары и услуги после их резкого роста в марте. Этому способствовали динамика обменного курса рубля и в целом сдержанная динамика потребительского спроса. Дополнительным дезинфляционным фактором стало расширение предложения на отдельных товарных рынках в условиях сохраняющихся внешних и внутренних ограничений на экспорт. В то же время в августе снижение общего индекса потребительских цен в месячном сезонно сглаженном выражении замедлилось, а показатель базовой инфляции несколько вырос.

Инфляционные ожидания населения и ценовые ожидания предприятий остаются на повышенном уровне. Инфляционные ожидания профессиональных аналитиков на среднесрочную перспективу заякорены вблизи 4%.

С учетом складывающихся тенденций в динамике потребительских цен Банк России прогнозирует, что к концу 2022 года годовая инфляция снизится до 11,0–13,0%. Снижение годовой инфляции продолжится в том числе под влиянием эффекта базы, несмотря на ожидаемое дальнейшее увеличение текущих темпов прироста цен. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 5,0–7,0% в 2023 году и вернется к 4% в 2024 году.

**Денежно-кредитные условия** продолжили смягчаться и, по оценкам Банка России, стали в целом нейтральными. Вслед за снижением в июле ключевой ставки уменьшились доходности кратко- и среднесрочных ОФЗ. Доходности долгосрочных ОФЗ существенно не изменились. Произошло дополнительное снижение кредитных и депозитных ставок, особенно краткосрочных.



Несмотря на уже произошедшее снижение депозитных ставок, в целом продолжался приток средств населения в кредитные организации. Происходил приток средств домашних хозяйств на долгосрочные рублевые депозиты и текущие счета и отток с краткосрочных рублевых депозитов. Это отражает нормализацию структуры банковских сбережений населения.

Ускорился рост корпоративного кредитования. Восстанавливалось необеспеченное потребительское кредитование, а в ипотечном сегменте наблюдался существенный рост. Поддержку кредитной активности оказывали как правительственные программы льготного кредитования, так и произошедшее в апреле — июле снижение ключевой ставки.

**Экономическая активность.** Внешние условия для российской экономики остаются сложными и значительно ограничивают экономическую деятельность. Вместе с тем данные по ВВП за II квартал и оперативные индикаторы указывают на то, что динамика деловой активности складывается лучше, чем Банк России предполагал в июле. При этом сохраняется выраженная неоднородность тенденций в отраслевом и региональном разрезе.

Негативное влияние на экономическую активность оказывают факторы как спроса, так и предложения. Согласно данным опросов, значительная доля предприятий по-прежнему испытывает затруднения в производстве и логистике. Однако их деловые настроения продолжают улучшаться по мере диверсификации поставщиков готовой продукции, сырья и комплектующих, а также рынков сбыта. Все более широкий круг предприятий подстраивается к работе в новых условиях.

Потребительская активность, несмотря на некоторое восстановление, остается сдержанной. Это связано с произошедшим снижением реальных доходов населения при одновременном сохранении склонности домашних хозяйств к сбережению. Последнее, в частности, объясняется не только общей экономической неопределенностью, но также и сократившимся предложением отдельных категорий товаров и услуг. Вместе с тем ограничения на стороне предложения на потребительских рынках несколько ослабли в связи с постепенным восстановлением потребительского импорта и процессами импортозамещения.

Ситуация на рынке труда в целом остается стабильной. Хотя число вакансий со стороны работодателей снизилось, уровень безработицы находится вблизи исторических минимумов. Адаптация рынка труда к изменившимся условиям во многом происходит через механизм неполной занятости и подстройку реальных заработных плат.

По оценке Банка России, с учетом складывающейся ситуации в российской и мировой экономике снижение ВВП по итогам 2022 года может сложиться ближе к верхней границе июльского прогнозного диапазона (-6,0)–(-4,0)%.

**Инфляционные риски.** На краткосрочном горизонте проинфляционные и дезинфляционные риски сбалансированы. На среднесрочном горизонте по-прежнему преобладают проинфляционные риски.

Риски для базового сценария в значительной мере связаны с волатильностью обменного курса рубля, отражающей изменения внешнеторговых потоков, а также с динамикой инфляционных ожиданий.

Дезинфляционное влияние на краткосрочном горизонте может оказать высокая склонность населения к сбережению в условиях общей экономической неопределенности, длительности привыкания к новой структуре предложения на потребительских рынках, а также ожиданий дальнейшего снижения цен на фоне произошедшего с начала года укрепления рубля. При этом эффект переноса последнего в цены может иметь более протяженный во времени характер. Дополнительным дезинфляционным фактором может стать хороший урожай сельскохозяйственной продукции 2022 года. Более выраженные дезинфляционные эффекты может иметь и рост предложения на внутреннем рынке товаров, в отношении которых действуют экспортные ограничения.

Источником краткосрочных проинфляционных рисков являются высокие и незаякоренные инфляционные ожидания, особенно чувствительные к курсовым колебаниям, а также ускорение потребительского кредитования. Рост потребительского кредитования может усиливаться смягчением неценовых требований банков к заемщикам и снижением премий за риск в процентных ставках. Эти факторы могут в совокупности привести к опережающему росту потребительского спроса по сравнению с возможностями расширения выпуска.

Существенные проинфляционные риски может создать и дальнейшее усиление внешних торговых и финансовых ограничений. Они способны привести к большему, чем ожидается в базовом сценарии, снижению потенциала российской экономики. Ограничения на стороне предложения могут, в частности, увеличиться из-за проблем с поставками оборудования, медленного восполнения запасов готовой продукции, сырья и комплектующих в случае усиления негативных тенденций в динамике импорта. В свою очередь реализация растущих рисков глобальной рецессии может дополнительно ослабить внешний спрос на товары российского экспорта и, как следствие, привести к ослаблению рубля.

Динамика экономики и инфляции в значительной мере зависит от решений, принимаемых в области бюджетной политики. Банк России исходит из уже принятых решений по среднесрочной траектории расходов федерального бюджета и бюджетной системы в целом. В случае дополнительного расширения бюджетного дефицита может потребоваться более жесткая денежно-кредитная политика для возвращения инфляции к цели в 2024 году и ее поддержания вблизи 4% в дальнейшем.

Банк России будет принимать дальнейшие решения по ключевой ставке с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели, процесса структурной перестройки экономики, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков.

Следующее заседание Совета директоров Банка России, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки, запланировано на 28 октября 2022 года. Время публикации пресс-релиза о решении Совета директоров Банка России и среднесрочного прогноза — 13:30 по московскому времени.

**Региональный риск.**

Не учитывается

**Поправка за предпринимательский риск.**

Не учитывается

**Премия за инвестиционный менеджмент.**

Не учитывается

**Поправка на низкую ликвидность** это поправка на потерю прибыли в течение срока экспозиции объекта.

Размер поправки был определен по формуле

$$\Pi = \frac{R_b \times L}{Q}$$

где:

Π – премия за низкую ликвидность;

R<sub>b</sub> - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

Наименование риска	Величина, %
Безрисковая ставка доходности	7,5
Региональный риск	
Поправка за предпринимательский риск	
Премия за низкую ликвидность недвижимости	
Премия на инвестиционный менеджмент	
Норма возврата капитала	
<b>СУММА</b>	<b>7,5</b>

№	Наименование	Рыночная стоимость объекта в рамках сравнительного подхода	Безрисковая ставка	Ставка капитализации	Стоимость аренды
			%		
1	Земельный участок	5 925,93	7,50	7,50	444,44

**11. ИТОГИ**

**11.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

**Описание процедуры согласования**

Расчет рыночной стоимости объекта оценки, определенный в рамках доходного подхода составляет:

**444,44 руб./год**

**Обоснование выбора использованных весов**

Расчет рыночно обоснованной годовой арендной платы выполнен в одном из трех общепринятых подходах, в рамках доходного. Полученное значение используется в качестве итогового.

Вес значения равен 1.

Находим значение стоимости арендной платы объекта оценки с учетом коэффициента принятого веса:

$$C_o = C_o * 1;$$

Площадь	Кадастровый номер	Стоимость полученная в доходном подходе (Ср.подх)	Коэффициент принятого веса	Расчетная рыночно обоснованная годовая арендная плата (C <sub>o</sub> )
м <sup>2</sup>		руб./год		руб./год
10000	21:20:000000:13249	444,44	1,0	444,44

**ВЫВОД:** *Согласованная величина рыночной стоимости годовой арендной платы объекта оценки составляет : 444,44 рублей в год*

**11.2 ЗАКЛЮЧЕНИЕ (Итоговая величина стоимости)**

Анализ рынка и проведенные расчеты, а также все сделанные оценщиком при осуществлении оценки суждения, допущения и использованная информация позволяют сделать вывод, что наиболее вероятное значение рыночной стоимости годовой арендной платы земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения площадью 10000 кв. м., с кадастровым номером 21:20:000000:13249 разрешенное использование: Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках, расположенного по адресу: Чувашская Республика, р-н Цивильский, с/пос. Михайловское, по состоянию на дату оценки, округленно составляет:

**444,00 (Четыреста сорок четыре) рубля 00 копеек в год**

Наименование	Площадь	Местоположение	Кадастровый номер	Рыночная стоимость годовой арендной платы объекта оценки
	(кв. м.)			(руб./год)
<b>Земельный участок</b>	10000	Чувашская Республика, р-н Цивильский, с/пос. Михайловское	21:20:000000:13249	<b>444,00</b>

**11.3. Ограничения и пределы применения полученного результата**

Полученный результат может быть использован Заказчиком лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
- Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку;
- Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.

**10.4. Интервалы границ в котором может находиться объект оценки**

Согласно с Федеральным стандартом ФСО №7 п.30.» После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости, приводит свое суждение об возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

В виду вероятностной природы рынка и неизбежного субъективного компонента в процессе оценки не предоставляется возможным получить точное значение рыночной стоимости,

Ниже указанный интервал в котором может находиться стоимости объект оценки рассчитан согласно: Справочника «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки. Таблица 2 неактивный рынок неопределенность оценки рыночной стоимости в доходном подходе, для земельных участков сельскохозяйственного назначения среднее значение полуширины интервала составляет 22% (пп.25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7)» Часть 1 Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2015 год

Оценщик




**А. М. Рыбников**

## 12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

### Нормативные документы

- 1) Федеральный закон № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”.
- 2) Постановление Правительства РФ от 6 июля 2001 № 519 “Об утверждении стандартов оценки”.
- 3) Приложения № 1, 2 к постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 г. № 94.
- 4) Приложение к письму Госстроя СССР от 06.09.1990 г. № 14-Д.
- 5) Данные Ценообразования строительной продукции по Рязанской области на 1 квартал 2007 года (РОЦС).
- 6) Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР, М. 1988г.

### Литература

- 1) «Оценка недвижимости» ": под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой - М.: Финансы и статистика, 2005.
- 2) «Оценка бизнеса» ": под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой - М.: Финансы и статистика, 2005.
- 3) Оценочная деятельность в экономике: Учебное пособие.- Москва: ИКЦ «Март», 2003г.
- 4) «Оценка стоимости земельных ресурсов», В.И.Петров , М.КНОРУС, 2007

### Периодические издания и Интернет ресурсы

- 1) Информационно-аналитический ежемесячник «Rway» (<http://www.rway.ru/>)
- 2) Данные аналитического агентства Swiss Realty Group (<http://www.naivesco.ru/>)
- 3) Данные Информационного агентства CbondS (<http://www.cbonds.info/ru/>)
- 4) <http://www.gov.ryazan.ru/>
- 5) <http://admrzn.ru/>
- 6) <http://www.rosrealt.ru/Alatyr/kommercheskaja/arenda>
- 7) [http://nedvizhimost.chuvashiya.slando.ru/alatyr/sdaetsya\\_torgovoe\\_i\\_skladskoe\\_pomeschenie\\_v\\_tsentre\\_g\\_alatyr\\_P\\_21026983.html#not\\_now](http://nedvizhimost.chuvashiya.slando.ru/alatyr/sdaetsya_torgovoe_i_skladskoe_pomeschenie_v_tsentre_g_alatyr_P_21026983.html#not_now)
- 8) [http://nedvizhimost.chuvashiya.slando.ru/alatyr/sdam\\_P\\_55407669.html?region=12&subregion=337&](http://nedvizhimost.chuvashiya.slando.ru/alatyr/sdam_P_55407669.html?region=12&subregion=337&)
- 9) <http://alatyr.chv.slando.ru/obyavlenie/sdam-v-arendu-ploschad-pod-magazin-ili-dlya-inyh-kommercheskih-tseley-ID5BeOj.html#adf9d10e:r:12;s:337>
- 10) Документация, предоставленная заказчиком.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Образовательные документы, свидетельства о членстве в СРО, страховые полюса сотрудников и организации

Формы № 1-1-У/лет  
Код по КНД 1121007

**Федеральная налоговая служба**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация  
Общество с ограниченной ответственностью "Эксперт-сервис"

*(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)*

ОГРН 111221311001122

поставлена на учет в соответствии с  
Налоговым кодексом Российской Федерации 31 августа 2012 г.  
*(число, месяц, год)*

в налоговом органе по месту нахождения МЕЖРАЙОННОЙ  
ИНСПЕКЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 1 ПО  
ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

*(наименование налогового органа и его код)*

ИИН/КПП 2122006959 / 212201001

и ей присвоен

Заместитель начальника  
Межрайонной ИФНС России  
№ 1 по Чувашской  
Республике

Высотина Елена  
Анатольевна

МП

серия 21 №002309924

---

Формы № П 5 1 0 0 1

**Федеральная налоговая служба**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом  
«О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных  
предпринимателей» в единый государственный реестр юридических лиц внесена  
запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Эксперт-сервис"  
*(полное фирменное наименование юридического лица с указанием организационно - правовой формы)*

ООО "Эксперт-сервис"  
*(сокращенное фирменное наименование юридического лица)*

31 августа 2012 за основным государственным регистрационным номером  
*(дата) (месяц, прописью) (год)*

112221311001122

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по Чувашской Республике  
*(Наименование регистрирующего органа)*

Должность уполномоченного  
лица регистрирующего органа

Заместитель начальника

Елена Анатольевна  
Высотина

МП

*(подпись, Ф.И.О.)*

серия 21 №002309172

**ИНГОССТРАХ**  
Просто быть уверенным

**СЕРТИФИКАТ**

К ДОГОВОРУ № 433-550-123521/21  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-550-123521/21 от «10» декабря 2021 (далее – Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страхователем на условиях, оговоренных в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт-сервис» Россия, Чувашская Республика, г.Алатырь, ул.Ленина ИНН 2122060959
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить, уплатить, причислить имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
<b>ТРЕТЬИ ЛИЦА:</b>	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Выгодоприобретатели по договору на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, заключившие с Страхователем трудовые договоры (оценочной деятельности, оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b>	С «12» декабря 2021 года по «11» декабря 2022 года, обе даты включительно.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей
<b>ФРАНКЛИЗ:</b>	По Договору страхования франшиза не установлена
<b>ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-550-123521/21 от 10.12.2021
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Петликина, д.12, стр.2



Директор операционного офиса филиала  
СПАО «Ингосстрах» в Чувашской Республике – Чувашии,  
доверенность № 334/21 от 01.01.2021

Александрова Н.А.

Место выдачи: г. Чебоксары

Дата выдачи: 10 декабря 2021



**МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о государственной регистрации некоммерческой организации

Ассоциация «Русское общество оценщиков»

105066, Москва, 1-й Басманный переулок, дом 2А, строение 1, офис 5

Решение о государственной регистрации некоммерческой организации при создании принято «14» июля 2020 г. Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве.

Запись о некоммерческой организации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц «17» июля 2020 г. за основным государственным регистрационным номером:

1 2 0 7 7 0 0 2 4 0 8 1 3



Исполняющий обязанности начальника  
Главного управления Министерства юстиции  
Российской Федерации по Москве  
М.А. Мезенцева

Учетный N 7 7 1 4 0 6 4 3 1 4

Дата выдачи «22» июля 2020 г.





**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
**№ 433-12121/21 / 03258/76/0000001/21 - 008123 от «10» декабря 2021 г.**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователем и Страхователем заключили Договор страхования №433-12121/21 / 03258/76/0000001/21 - 008123 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования отечественности оценщиков от 06.09.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
  - 1.1. Рыбников Алексей Михайлович
  - Паспортные данные: Сер. 9709 №724812 выдан Отделением УФМС России по Чувашской Республике в Алатырском районе (код подразделения - 210-001) 31.07.2009
  - Адрес регистрации: 429802, Чувашская Республика, с. Стемши, ул. Юбилейная, д. 218
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:
  - 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Страховщик 1), в лице (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Петушья, д. 12, стр. 2, Лицензия ЦБ РФ от 09.02.2015 г., эл. адрес: info-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-7777
  - 2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Страховщик 2), в лице (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%, Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, Шаболовская, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ от 22.09.2017 г., тел: (495) 788-09-99; факс: (495) 788-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя перед третьими лицами вследствие причинения ущерба заключенному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком 1, расходов Страхователя на его защиту при введении дел в судебные и арбитражные органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установившийся вступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятый Страхователем с письменного согласия Страховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований Страховщика 1, расходов Страхователя на его защиту и прочих оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Ассоциация оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем признаются расходы на защиту при введении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лицам.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): 5.1. С «01» января 2022 года по «30» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиками 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.

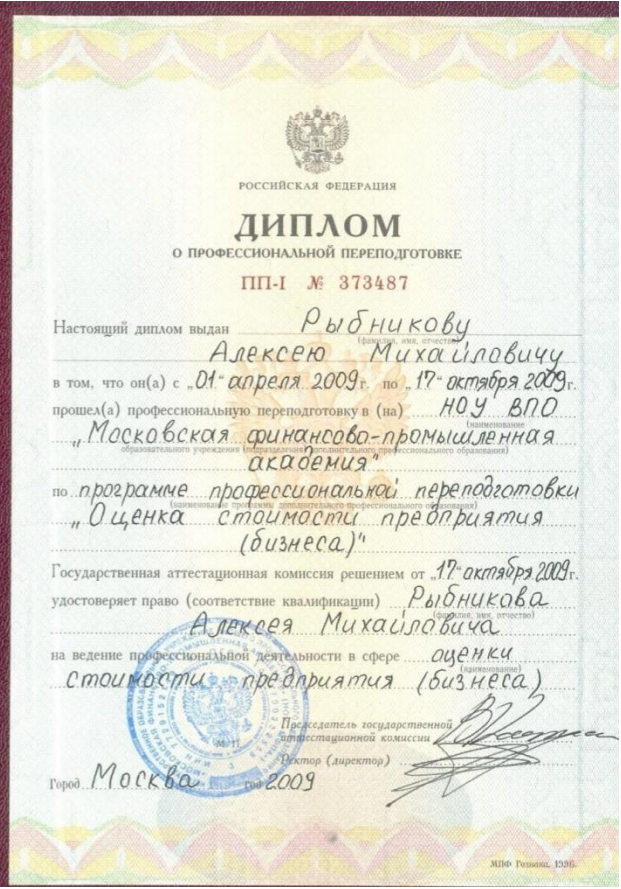
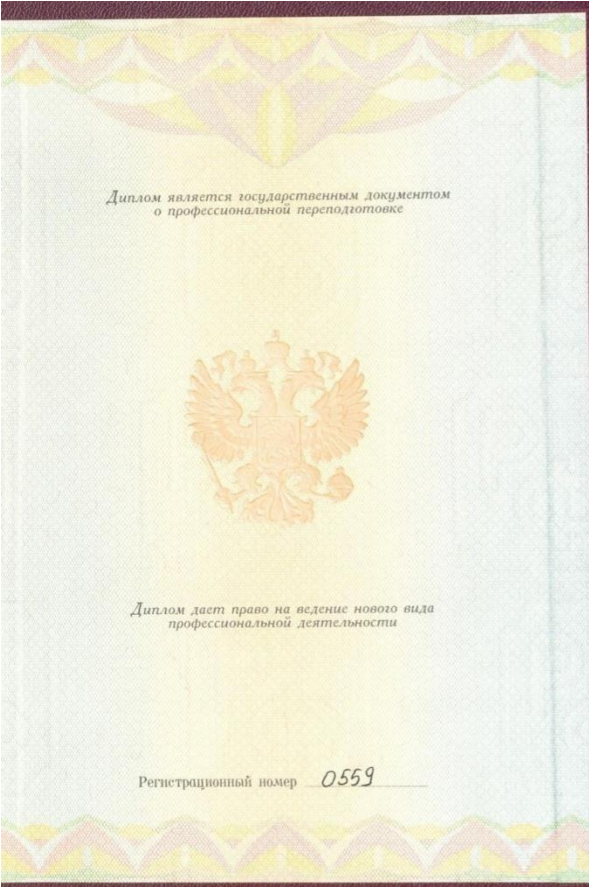
8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ): 8.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей. 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9. ОГРАНИЧЕНИЯ: 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается. 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107006, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2, стр. 1. ИНН 7708022445). При оплате страховой премии третьими лицами в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своих обязательств перед Страховщиком 1. Комиссия по переводу платежей за счет платежителя, комиссия банка-корреспондента – за счет плательщика Договора. 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не имеет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СОСТРАХОВЩИКИ: От Страховщика: (Альфастрахование) Рыбников Алексей Михайлович, истраховщик №433-12121/21 от 25.03.2021 от «АльфаСтрахование»



СТРАХОВАТЕЛЬ: Рыбников Алексей Михайлович





Приложение 2. Заявка на оценку, копии техпаспортов, справок, технической документации предоставленной заказчиком, фото объекта оценки.



ЧАВАШ РЕСПУБЛИКИ  
СĔРПÛ РАЙОНĔ  
СĔРПÛ РАЙОН АДМИНИСТРАЦИЙĔ

ЧУВАШСКАЯ РЕСПУБЛИКА  
ЦИВИЛЬСКИЙ РАЙОН  
АДМИНИСТРАЦИЯ  
ЦИВИЛЬСКОГО РАЙОНА

429900, Чувашская Республика,  
г. Цивильск, ул. Маяковского, д. 12,  
тел/факс. (83545) 2-13-63  
e-mail: zivil@cap.ru

24.10.2022 № 295

Директору  
ООО «Эксперт – сервис»

А.М. РЫБНИКОВУ

ул. Ленина, д. 3,  
г. Алатырь,  
Чувашская Республика, 429820

e-mail: ocenitena-5@mai.ru

В связи с предстоящим проведением аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, администрация Цивильского района Чувашской Республики просит Вас предоставить услугу на проведение независимой оценки следующих земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения:

- 1) площадью 123008 кв.м., с кадастровым номером 21:20:130401:448, местоположением: Чувашская Республика - Чувашия, Цивильский р-н, с/пос Богатыревское, вид разрешенного использования: «Сельскохозяйственное использование»;
- 2) площадью 10000 кв.м., с кадастровым номером 21:20:000000:13249, местоположением: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Цивильский, с/пос Михайловское, вид разрешенного использования: «Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках».

Заместитель главы администрации –  
начальник отдела развития АПК и  
муниципальной собственности

Б.Н. Марков


Исп. Николаев А.Л.  
8 (83545) 21-5-42

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Чувашской Республике - Чувашии  
полное наименование органа регистрации имущества


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.10.2022, поступившего на рассмотрение 26.10.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

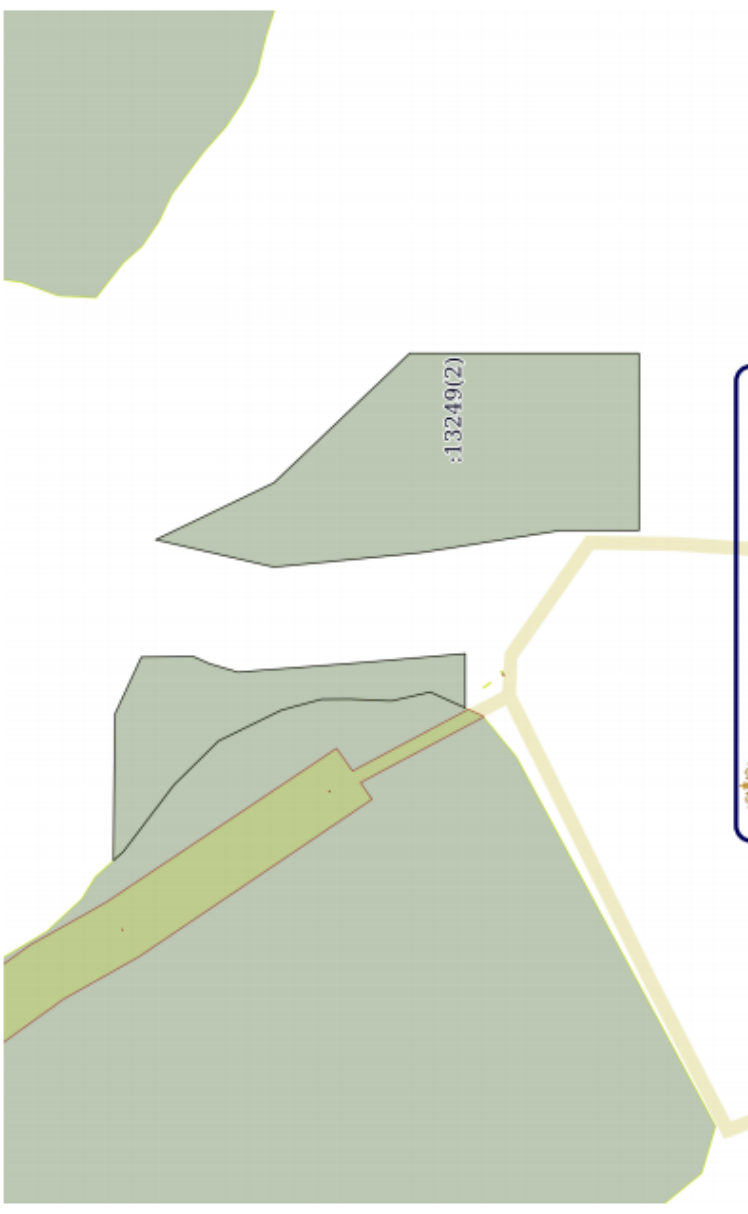
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
26.10.2022г. № КУВН-001/2022-189789042			
Кадастровый номер:	21:20:000000:13249		
Номер кадастрового квартала:	21:20:000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.02.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Цивильский, с/пос Михайловское		
Площадь:	10000 +/- 96		
Кадастровая стоимость, руб.:	31500		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках		
Сведения о кадастровом инженере:	5541, образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного 429920, Российская Федерация, Чувашская Республика-Чувашия, Цивильский р-н, Михайловское с/п, 12-07/1, 2021-07-12		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 645751274043331092002819483930600 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 1993.02.02 по 10.04.2021		
	инициалы, фамилия		

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4
26.10.2022г. № КУВИ-001/2022-189789042		Всего листов выписки: 10
Кадастровый номер: 21:20:000000:13249		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:		данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют
Холодный номер земельного участка:		данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании и решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. Орган, уполномоченный в соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» на распоряжение земельным участком – администрация Цивильского района Чувашской Республики, уполномочен на распоряжение таким земельным участком.
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:		Граница земельного участка состоит из 2 контуров. Учетные номера контуров и их площади: 1 - 2678.51 кв.м, 2 - 7321.74 кв.м. Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 -
 <p>Сведения о зарегистрированных правах, + - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 6457812300433310200201303030680</p> <p>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с 17.03.2022 по 10.03.2023</p>		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов выписки: 10
Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 4
26.10.2022г. № КУВН-001/2022-189789042	
Кадастровый номер: 21:20:000000:13249	
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1:2000	Условные обозначения
<p>Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                  Сертификат: 6457522004338310200281783030380                  Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                  Действителен с 17.05.2012 по 10.03.2023</p>	
полное наименование должности	
инициалы, фамилия	