



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

«СТАТУС»

ИНН 6140031909

ОГРН 1116188002116

р/сч 40702810200600001028 в ПАО КБ «Центр-Инвест» г.Ростов-на-Дону, кор/сч 30101810100000000762, БИК 046015762
346782, Ростовская обл., г. Азов, ул.Привокзальная, 39а; тел: 8 904-342-26-04

Директор ООО ОК «СТАТУС»



К.С. Соколова

«07» июня 2024 года

Экземпляр № 1

О Т Ч Ё Т № 07/06/24-1

об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:2455, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский муниципальный район, сельское поселение Новоалександровское, хутор Павловка, ул.Азовская, з/у 14А.

Дата оценки	07 июня 2024 г.
Срок проведения оценки	06 июня 2024 г. – 07 июня 2024 г.
Дата обследования объекта оценки	06 июня 2024 г.
Дата составления отчёта	07 июня 2024 г.

Заказчик

Администрация
Новоалександровского сельского
поселения

Исполнитель

ООО ОК «СТАТУС»

г. Азов
2024 г.



Главе администрации
Новоалександровского сельского поселения
Комарову С.А.

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с договором № 06/06/24 от 06 июня 2024 года оценщик ООО ОК «СТАТУС» произвёл оценку рыночной стоимости земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:2455, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский муниципальный район, сельское поселение Новоалександровское, хутор Павловка, ул.Азовская, з/у 14А.

Оценка имущества произведена по состоянию на 07 июня 2024 года и выполнена в соответствии:

- с ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату оценки).
- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

Оценка произведена на основании:

- анализа технической, статистической, бухгалтерской, правоустанавливающей и другой документации относящейся к объекту оценки;
- непосредственного обследования на месте, определения фактического состояния, эксплуатационных характеристик, количественных и качественных характеристик объектов оценки;
- анализа возможности применения всех подходов оценки.

При оценке рыночной стоимости были проанализированы три основных подхода определения рыночной стоимости: затратный, сравнительный и доходный. Учитывая цель и назначение оценки, местоположение, состояние, текущее использование оцениваемого имущества, оценщик пришел к выводу, что целесообразно в данном случае применить затратный и сравнительный подходы при оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, представленного к оценке.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:2455, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский муниципальный район, сельское поселение Новоалександровское, хутор Павловка, ул.Азовская, з/у 14А, по состоянию на 07 июня 2024 года составляет:

638 400

(шестьсот тридцать восемь тысяч четыреста) рублей

Отдельные части настоящей оценки могут применяться только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимающего во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

В случае возникновения у Вас каких-либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь к нам.

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением, директор
ООО ОК «СТАТУС»



К.С. Соколова



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ (ОЦЕНЩИКЕ).....	8
4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	10
5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	11
6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ И ТЕРМИНОЛОГИЯ	12
7. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	15
8. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ.....	15
9. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	17
10. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	17
11. СОДЕРЖАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	18
12. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
12.1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ	19
12.2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИКИ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	21
12.3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ ПО ИТОГАМ ЯНВАРЯ-МАРТА 2024 ГОДА	21
13. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
14. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	29
15. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	29
16. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
16.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	37
16.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	38
16.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	45
16.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ РАСЧЁТОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	46
17. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	47
18. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	48
19. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	49
20. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЁТАХ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	52
21. КОПИИ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ДОКУМЕНТОВ.....	56



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор № 06/06/24 от 06 июня 2024 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество в составе: земельного участка общей площадью 1600 м ² , кадастровый номер 61:01:0110401:2455, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский муниципальный район, сельское поселение Новоалександровское, хутор Павловка, ул.Азовская, з/у 14А.
--	---

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Рыночная стоимость:

Наименование подхода	Результат цифрами	Результат прописью, рублей
Затратный подход	-	Мотивированный отказ
Сравнительный подход	638 400	Шестьсот тридцать восемь тысяч четыреста
Доходный подход	-	Мотивированный отказ
Согласованный результат	638 400	Шестьсот тридцать восемь тысяч четыреста

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании обследования объекта оценки, анализа рынка недвижимости, проведенных расчетов, оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:2455, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский муниципальный район, сельское поселение Новоалександровское, хутор Павловка, ул.Азовская, з/у 14А, представленного к оценке, на дату оценки, составляет:

638 400

(шестьсот тридцать восемь тысяч четыреста) рублей

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Результат оценки может быть использован Заказчиком для принятия управленческого решения отношении объекта оценки, в случае если со дня составления отчета об оценке до дня принятия данного решения прошло не более 6 месяцев.

Оценщик



Н.С. Бахвалов



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество в составе: земельного участка общей площадью 1600 м ² , кадастровый номер 61:01:0110401:2455, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский муниципальный район, сельское поселение Новоалександровское, хутор Павловка, ул.Азовская, 3/у 14А.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственник – Муниципальное образование «Новоалександровское сельское поселение». - ограничения (обременения) отсутствуют (данные представлены сайтом https://rosreestr.ru).
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	- копии выписки из ЕГРН от 08.06.2021 г. (данные представлены сайтом https://rosreestr.ru).
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для консультирования Заказчика.
Предполагаемое использование результатов оценки	Итоговый результат оценки предполагается использовать для принятия Заказчиком управленческого решения в отношении объекта оценки.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием итогового результата	Результат оценки может быть использован Заказчиком для принятия управленческого решения в отношении объекта оценки, в случае если со дня составления отчета об оценке до дня принятия данного решения прошло не более 6 месяцев.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость.
Дата определения стоимости	07 июня 2024 г.
Дата проведения оценки	06 июня 2024 г. – 07 июня 2024 г.
Дата составления отчета	07 июня 2024 г.
Порядковый номер отчёта	№ 07/06/24-1
Основание для проведения оценки	Договор № 06/06/24 от 06 июня 2024 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта оценки был произведен в дневное время, оснований, препятствующих проведению осмотра, не было.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Заказчик обязуется предоставить оценщику весь пакет документов не позднее одного рабочего дня, после подписания договора об оценке.



<p>Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки). Если на этапе подготовки задания на оценку любой из сторон договора определена (выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов, то такое условие должно быть включено в задание на оценку.</p>	<p>Необходимости привлечения отраслевых экспертов нет.</p>
<p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p>	<p>Оценка должна проводиться в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135 - ФЗ, а также других федеральных законов и иных нормативно правовых актов Российской Федерации, регулирующих отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности и Федеральных стандартов оценки.</p> <p>При проведении оценки должны быть использованы затратный, сравнительный и доходный подходы оценки. Использование, равно как и не использование данных подходов, должно быть аргументировано Оценщиком. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.</p> <p>Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество, достоверность которых принимается на основе представленных документов Заказчика. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме претензий и ограничений, оговоренных в Отчете.</p> <p>При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</p> <p>Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники.</p> <ul style="list-style-type: none">• Исполнитель (Оценщик) не несет юридическую ответственность за достоверность представленных Заказчиком прав собственности на оцениваемый объект недвижимости. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или правовых ограничений, кроме оговоренных в правоустанавливающих документах и указанных в отчете об оценке.• Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Исполнитель (Оценщик) не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, потому для этих сведений



указывается источник информации.

- Мнение Исполнителя (Оценщика) относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости действительно только на дату оценки.
- Исполнитель (Оценщик) не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники заказчика, лица, аффилированные с Заказчиком, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена либо недоступна для ознакомления по иным причинам. На Исполнителе (оценщике) не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель (Оценщик) не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (шести) месяцев.
- Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения Исполнителя (Оценщика).
- Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают экономические отношения, сложившиеся на рынке.
- Исполнитель (Оценщик) не может разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.
- Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Исполнителя (Оценщика).
- От Исполнителя (Оценщика) не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из результатов оценки, также, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.
- Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете.



3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ (ОЦЕНЩИКЕ)

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	
Заказчик	Администрация Новоалександровского сельского поселения Адрес: 346748, Ростовская область, Азовский район, хутор Новоалександровка, площадь Свободы, 3А. ОГРН 1056101024132 от 09.11.2005 г. ИНН/КПП 6101035850/610101001
в лице	главы Комарова Сергея Александровича, действующего на основании Устава.
СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	
Оценочная компания	Общество с ограниченной ответственностью Оценочная компания «СТАТУС»
в лице	директора Соколовой Кристины Сергеевны, действующего на основании Устава.
Реквизиты оценочной компании	ООО ОК «СТАТУС» (ОГРН 1116188002116 от 30.11.2011г.) Адрес: 346782, Ростовская обл., г.Азов, ул.Привокзальная, 39а. Тел: 8-904-342-26-04. ИНН/КПП 6140031909/614001001, р/с 40702810200600001028 в ПАО КБ «Центр-Инвест» г.Ростов-на-Дону. к/с 30101810100000000762, БИК 046015762.
Дополнительная ответственность оценочной компании и основания её наступления	В качестве дополнительного обеспечения обязанности Оценщика-контрактора по возмещению убытков, причиненных по настоящему Договору Заказчику и/или Банку, Оценщик-контрактор застраховал свою ответственность в СПАО «Ингосстрах, договор № 433-589-001100/24 от 09.01.2024 г. Срок действия договора страхования с 16.01.2024 г. по 15.01.2025 г. Страховая сумма 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек. Дополнительная ответственность Оценщика (возмещение причиненного ущерба страховщиком) наступает в случае установления вступившим в законную силу решением арбитражного суда / суда общей юрисдикции или признания страховщиком факта причинения ущерба действиями (бездействием) Оценщика / Исполнителей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Оценщик - Бахвалов Николай Сергеевич (штатный сотрудник ООО ОК «Статус») Производство осмотра объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик имущества, входящего в состав объекта оценки, изучение его фактического технического состояния, анализ рынка, к которому относится объект оценки, осуществление расчетов, согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки, составление отчета об оценке.
Серия и номер документа, удостоверяющего личность	Паспорт гражданина РФ 6017 070552
Дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	02.02.2017 г. Отделом УФМС России по РО в г.Азове
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (сокр. СМАО) от 15 февраля 2008 г. № 1921. СМАО внесено в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков под №0001 от 28.06.2007 г. Адрес СМАО: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, помещение XXIII, тел: 8(495) 604-41-70, ген. директор Суслова С.В. http://www.smao.ru , info@smao.ru .



Сведения об образовании	<ul style="list-style-type: none">- диплом о высшем образовании ВСГ 1953877, регистрационный номер 747 от 29.06.2007 г., выданный Ростовским Государственным Строительным Университетом (РГСУ), квалификация – инженер по специальности: «Теплогазоснабжение и вентиляция»;- диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 007919 от 13.12.2006 г., выданный Ростовским государственным строительным университетом, предоставляющий право на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса);- свидетельство о повышении квалификации с 22 марта 2010г. по 3 апреля 2010г. по программе «Оценочная деятельность» в Ростовском государственном строительном университете;- удостоверение о краткосрочном повышении квалификации с 14 октября 2013 г. по 28 октября 2013 г. по программе «Оценочная деятельность» в Ростовском государственном строительном университете.- удостоверение №61200001037 о повышении квалификации с 3 марта 2017 г. по 17 марта 2017 г. по программе «Оценочная деятельность» в Донском государственном техническом университете.- квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков № 000002-023 от 13 марта 2014 г. в «РГЭУ (РИНХ)».
Номер и дата выдачи документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 007919 от 13.12.2006 г., выданный Ростовским государственным строительным университетом, предоставляющий право на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса).
Наличие квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 027625-1 от 10 августа 2021 г., выданный ФБУ «ФРЦ».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор ПАО СК «Росгосстрах» страхования ответственности оценщика серия № 36108020-134-102-23 от 17.10.2023 г. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей. Срок страхования с 22.10.2023 г. по 21.10.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	17 лет
Телефон оценщика	8 (904) 342-26-04
Электронная почта оценщика	k89043422604@yandex.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».	Настоящим Исполнитель и Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне Договора и не является участником (членом) или кредитором Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости	Оценщик, оценочная компания (директор оценочной компании) не



оценщика	является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
----------	--

4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников данных, как официальных, так и неофициальных. Были проанализированы все доступные данные по рынку объекта, к которому относится объект оценки, за последний год и на дату оценки конкретно. Источники информации, использованные в настоящей работе, можно условно представить в виде схемы:



Характеристики источников внешней и внутренней информации приведены в нижеследующей таблице:

Внешняя информация	Внутренняя информация
<p>Внешняя информация представляет собой совокупность сведений общего и специального характера:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⊗ законодательная и нормативно-правовая база; ⊗ программы Правительства и прогнозы; ⊗ данные государственных организаций; ⊗ исследования международных финансовых организаций; ⊗ аналитические обзоры информационных агентств; ⊗ электронные информационно-поисковые системы; ⊗ периодическая экономическая печать; ⊗ сметы, прейскуранты и строительные нормативы проектных и строительных организаций, индексы цен в строительстве и другие 	<p>Внутренняя информация представляет собой совокупность характеристик самого объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⊗ данные о юридическом положении объекта оценки; ⊗ данные о физических характеристиках объекта оценки; ⊗ данные о частичном выбытии, демонтаже, капитальных вложениях; ⊗ данные о сооружениях, входящих в состав объекта недвижимости; ⊗ данные об имуществе, не являющимся недвижимым, но подлежащим оценке в составе последнего; ⊗ данные о районе расположения оцениваемого объекта и его непосредственном окружении, влияющие на величину стоимости объекта. <p><i>Источники дополнительной информации:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ⊗ интервью с Заказчиком/собственником объекта оценки, представителями технических служб, ответственных за эксплуатацию; ⊗ внутренняя документация; ⊗ осмотр и техническая экспертиза объекта.

Формирование массива внешней информации проведено оценщиком путем сбора макроэкономических данных и исследования общего состояния национальной экономики. В процессе



проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа. Для комплексного информационного обеспечения процесса оценки и проведения расчетов собраны и проанализированы данные по конкретному сегменту рынка объектов оценки и смежных рынков.

Оценщиком при проведении оценки были использованы следующие данные:

Наименование	Источник
Макроэкономический и отраслевой анализ	- Министерство экономического развития и торговли РФ http://www.economy.gov.ru/ - Госкомстат РФ. Каталог экономической и статистической информации http://www.gks.ru/catalog/default.asp - Центральный банк РФ http://www.cbr.ru - сайт Администрации Ростовской области http://www.donland.ru/
Анализ рынка недвижимости	Основные журналы и сайты по рынку оцениваемого имущества: Информационно-аналитический портал Группы компаний «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» (контакты: 105082, г.Москва, ул.Б.Почтовая, д.26В, стр.2, тел. 8(495) 223-66-43, http://www.irn.ru); http://www.g-n.ru/novosti/prognoz-rynka-nedvizhimosti-na-2015-god.html Данные агентств недвижимости «Альфа-Дон» (т. 300-09-09), «Парус» (т. 269-80-90), «Дон-МТ» (т. 227-05-00), «Нирлан» (т. 2-422-400), «Титул» (т. 290-75-75). Интернет сайт: http://www.dm-realty.ru , www.avito.ru , а так же иные источники информации, указанные по тексту Отчета.

Внутренняя информация в наибольшей степени отвечает *требованиям достоверности*. Поэтому проведение исследования и расчетов, основывалось оценщиком, прежде всего, на информации об объектах оценки, полученной от Заказчика, а также на сведениях, полученных оценщиком в ходе независимых исследований. Для проведения настоящей работы Заказчиками были предоставлены документы и информация, приведенные в следующей Главе отчета.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

- копии выписки из ЕГРН от 08.06.2021 г.;

Проведение юридической и иной экспертизы предоставленных Заказчиком документов и информации не является компетенцией Оценщика, поэтому у Оценщика нет оснований считать их недостоверными. Оценщик не принимает на себя ответственность за наличие ошибок (если таковые имеются) в предоставленных документах. Предоставленные документы и информация, а также проведенный Оценщиком осмотр позволяют установить количественные, качественные и эксплуатационные характеристики объектов оценки, а также сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектами оценки, их физических свойствах, износе, устаревании и текущем использовании объектов оценки. В связи с чем, полученная Оценщиком внешняя и внутренняя информация считается достаточной для проведения оценки.



6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ И ТЕРМИНОЛОГИЯ

Оценка стоимости любого объекта собственности представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом потенциального и реального дохода, приносимого им в определенный момент времени в условиях конкретного рынка.

Процесс оценки предполагает наличие оцениваемого объекта и оценивающего субъекта - профессионального оценщика.

В соответствии с ФСО «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. N 611, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение с заказчиком договора об оценке;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача заказчику отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информацию о технических и эксплуатационных характеристиках объекта;
- данных бухгалтерского учета;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

Оценщик осуществляет выбор того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем и другой информации.

При проведении оценки оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе определять самостоятельно в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Подходы и методы, используемые оценщиком, определяются в зависимости, как от особенностей процесса оценки, так и от экономических особенностей оцениваемого объекта, а также от целей и принципов оценки.

Использование каждого из подходов приводит к получению различных величин стоимости объектов оценки. Дальнейший сравнительный анализ позволяет выявить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить итоговую величину стоимости объекта оценки.

Весь процесс оценки напрямую зависит от причин, ее побудивших и целей ею преследуемых. При этом один и тот же объект на одну дату обладает разной стоимостью в зависимости от целей его оценки, и стоимость определяется различными методами. Различные цели оценки предполагают поиск различного вида стоимости.

В процессе оценки использовалась следующая терминология:

1. **Имущество** – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.



2. **Оценка имущества** – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика¹.
3. **Объект оценки** – имущество, предъявляемое к оценке.
4. **Принцип оценки имущества** – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества².
5. **Оценщик имущества** – лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.
6. **Дата оценки имущества** – дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества.
7. **Отчет об оценке имущества** – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.
8. **Услуга по оценке имущества** – результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.
9. **База оценки имущества** – вид стоимости имущества, в содержании которой реализуется цель и метод оценки³.
10. **Метод оценки** – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
11. **Дата проведения оценки** – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
12. **Цена** – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.
13. **Стоимость** – это денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на какой-либо предмет или объект. Стоимость отличается от цены и затрат.
14. **Рыночная стоимость имущества** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
15. **Восстановительная стоимость имущества** – сумма затрат на создание объекта идентичного объекту (копии) оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа, в ценах на дату оценки.
16. **Стоимость замещения имущества** – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки в рыночных ценах на дату оценки, с учетом износа объекта оценки.
17. **Остаточная стоимость имущества** – стоимость имущества с учетом износа.
18. **Недвижимое имущество** – земельные участки, участки недра, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (леса, многолетние насаждения, здания, сооружения).
19. **Основные фонды** – производственные активы, которые длительное время, неоднократно или постоянно, в неизменной натурально - вещественной форме используются в экономике.
20. **Здания** – вид основных фондов, включающий архитектурно – строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.
21. **Сооружения** – инженерно – строительные объекты, предназначенные для создания и выполнения технических функций (шахты, нефтяные скважины, дороги, платины и др.) или для обслуживания населения (сооружения городского благоустройства). В состав сооружений входят все устройства, составляющие с ним единое целое.
22. **Объекты движимого имущества** – машины, оборудование и транспортные средства.

¹ Основные цели оценки – отражение в отчетности, купля-продажа, мена; проведение конкурсов, аукционов, торгов; аренда, права аренды, лизинг; залог; раздел, наследование, дарение; страхование; исчисление налога, пошлин, сборов; приватизация; конфискация; национализация; ликвидация; разрешение имущественных споров; передача прав собственности; внесение имущества в уставный капитал; определение доли имущественных прав; передача в доверительное управление; инвестиционное проектирование; коммерческая концессия; возмещение ущерба; хранение; составление брачного контракта.

² В практике оценки имущества используют следующие принципы – спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, восстановления, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

³ База оценки может быть основана на следующих видах стоимости – рыночная, восстановительная, первоначальная, восстановления, остаточная, при существующем использовании, инвестиционная, ликвидационная, страховая. Стоимость для налогообложения, залоговая и др.



23. **Машины и оборудование** - устройства, преобразующие энергию, материалы, информацию. В зависимости от основного назначения машины и оборудование делятся на энергетические, рабочие и информационные.

24. **Транспортные средства** - вид движимого имущества, предназначенный для перемещения людей, грузов или оборудования, в том числе подвижной состав автомобильного транспорта (грузовые, легковые автомобили, автобусы, включая тракторы – тягачи, прицепы), подвижной состав городского электрического транспорта (вагоны метрополитена, трамваи, троллейбусы), многотранспортные средства, прицепы, мопеды, велосипеды с подвесным двигателем и др.

25. **Металлический лом** – металлические изделия или металлические части изделий пришедшие в негодность и утратившие эксплуатационную ценность.

26. **Процедура оценки имущества** – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки⁴.

27. **Затратный подход** – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа⁵.

28. **Подход сравнительного анализа продаж** – способ оценки имущества путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними.

29. **Метод сравнительной стоимости единицы имущества** – оценка имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

30. **Метод стоимости укрупненных элементов** – оценка имущества на основе суммы стоимости создания его основных элементов.

31. **Метод количественного анализа** – оценка имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

32. **Объект сравнения имущества** – аналог, подобный объекту оценки, который используется для расчета стоимости имущества.

33. **Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения имущества после её корректировки на различия с объектом оценки.

34. **Доходный подход** – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования⁶.

35. **Износ имущества** – снижение стоимости имущества под действием различных причин⁷.

36. **Физический износ имущества** – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

37. **Функциональный износ имущества** – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

38. **Внешний износ имущества** – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

39. **Устранимый износ имущества** – износ имущества, затраты на устранение, которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

40. **Неустранимый износ имущества** – износ имущества, затраты на устранение, которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

41. **Согласование результата оценки** – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

⁴ В практике оценки имущества используют следующие подходы – затратный, сравнительного анализа продаж, доходный.

⁵ 1. Затратный подход реализует принцип восстановления, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

2. При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки – сравнительной стоимости единицы; стоимости укрупненных элементов; количественного анализа.

⁶ При реализации доходного подхода используют следующие методы – прямой капитализации; дисконтирования денежных потоков, валовой ренты, остатка и ипотечно - инвестиционного анализа.

⁷ 1. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

2. Существуют три вида износа – **физический, функциональный, внешний**.

3. По характеру состояния износ подразделяют на **устраимый и неустранимый**.



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

7. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого имущества включала в себя следующие этапы:

- сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта;
- сбор специальных данных и их анализ: на этом этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, регистрирующими сделки. Был проведен так же анализ цен предложения на рынке объектов недвижимого и движимого имущества;
- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимого имущества для района расположения объекта;
- применение подходов оценки объекта: для оценки рыночной стоимости объекта были рассмотрены три подхода (затратный, сравнительный и доходный);
- обобщение результатов и определение итоговой величины;
- подготовка заключения об установленной стоимости: все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

8. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

Процесс оценки начинается с общего осмотра месторасположения объекта, описания самого объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности. Далее анализируются возможные варианты использования объекта с целью нахождения оптимального. Оптимальный вариант рассматривается как с точки зрения «условно вакантного» состояния земельного участка, так и с учетом вариантов изменения и улучшения характеристик уже существующего на участке объекта.

Следующий этап оценки - определение стоимости - осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости подобной недвижимости целесообразно использовать три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный (рыночный) подход (прямого сравнительного анализа продаж);
- доходный подход.

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

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения вопросов по определению рыночной стоимости имущества в соответствии с поставленной целью. При выполнении настоящей работы процедура оценки объекта недвижимости включала в себя:

- заключение договора на проведение оценки;
- контрольное визуальное обследование объекта оценки с целью определения фактического технического состояния, обследование местоположения и прилегающей территории;
- ознакомление с имеющейся технической и проектно-сметной документацией;
- выявление изменений по сравнению с техническим паспортом или генпланом (новые объекты, реконструкция, пристройки, выведенные из эксплуатации аварийные или проданные объекты);
- фотографирования по объектам;
- определение соответствия или несоответствия конкретных технических параметров объекта их фактическому состоянию;



-
- выявление системы технического обслуживания и ремонта объектов недвижимости;
 - проведение интервью с собственником по использованию объектов оценки;
 - подбор, поиск и изучение информации по аналогам, исследование и анализ тенденций на рынке недвижимости;
 - анализ наилучшего и наиболее эффективного использования с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимости для района расположения объектов оценки;
 - определение (расчет известными методами) рыночной стоимости объектов оценки;
 - составление (оформление) отчета об оценке объекта в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ, ФСО «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. N 611.



9. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

В ходе проведения оценки применялись следующие стандарты, применение которых обосновано утверждающими их документами и правилами использования:

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ. Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. N 611; является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона. Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов:

Принцип	Характеристика
Принцип существенности	В отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки
Принцип обоснованности	Информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена
Принцип однозначности	Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования
Принцип проверяемости	Состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам
Принцип достаточности	Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет

10. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- изложенные в представленном отчете факты и утверждения правильны, корректны и соответствуют действительности;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах специальных допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте собственности, который является предметом данного отчета, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с объявлением оговоренной стоимости, определении стоимости в пользу заказчика или с последующими событиями, которые могут



наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;

- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
- заключение о рыночной стоимости было получено, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности», на основе Стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России, Международных стандартов оценки МКСОИ, СМАО;
- приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были выбраны оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик Бахвалов Н.С. является действительным членом СМАО, свидетельство № 1921 от 15.02.2008 г.;
- определенная рыночная стоимость имущества, представленного к оценке, признается действительной на дату оценки.

11. СОДЕРЖАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Данный отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов ФСО «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. N 611, с применением существующих методов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые данные. Основной целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки при возникновении правоотношений между физическими лицами, юридическими лицами и государством, связанных с пользованием, владением и распоряжением объектом оценки.

Процесс оценки — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной проблемы с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки имущества используется три традиционных подхода:

- Затратный подход основан на определении стоимости затрат на воспроизводство или восстановления оцениваемого объекта с учетом износа (снижения стоимости) в результате негативного воздействия всевозможных внутренних и внешних факторов.
- Доходный подход — основан на определении текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование оцениваемого объекта и возможную дальнейшую продажу собственности.
- Сравнительный подход — основан на применении принципа восстановления. Согласно ему для сравнения выбираются конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты, относительно недавно проданные на рынке.

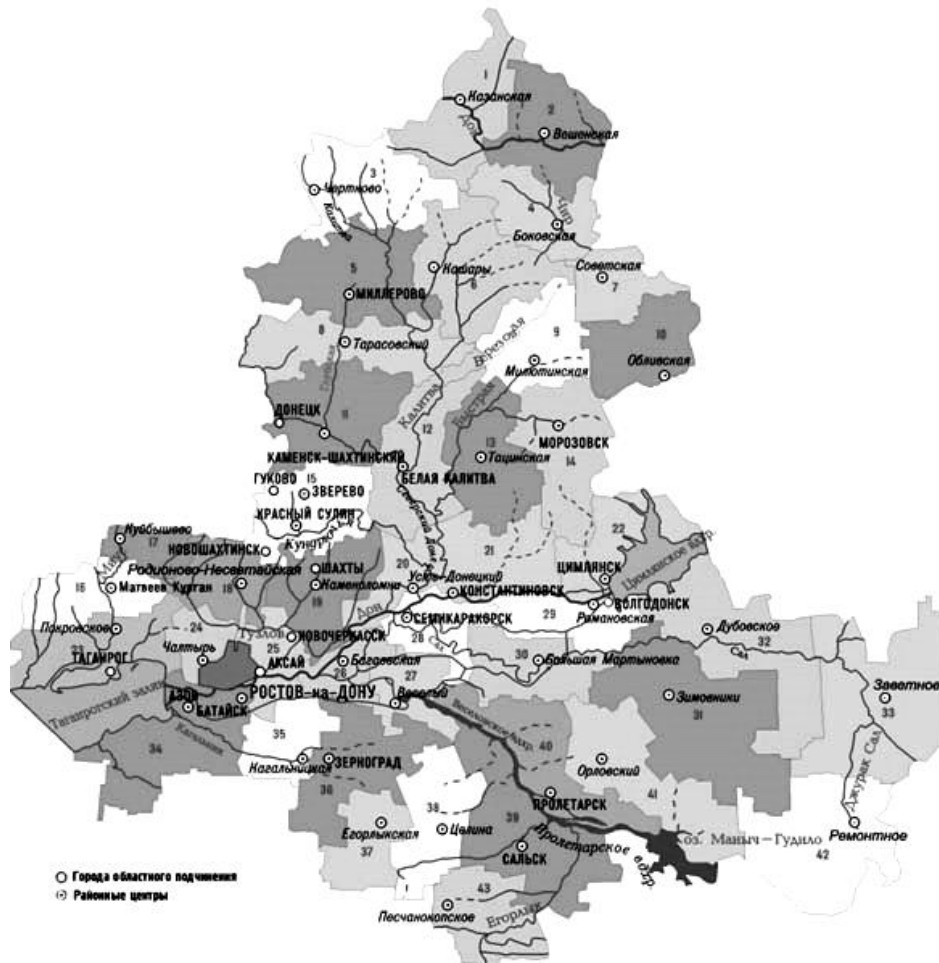
Процедура оценки включает в себя следующие шаги:

- Осмотр объекта и его окрестностей;
- Изучение технической, статистической, методической и другой документации;
- Сбор данных о продажах аналогичных объектов на рынке;
- Применение трех подходов оценки стоимости: затратного, доходного и рыночного;
- Согласование результатов, полученных разными подходами;
- Подготовка отчета об оценке.



12. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Задача данного раздела отчета – предложить общие наблюдения и провести количественный анализ данных, которые помогли бы выявить закономерности роста, структурных изменений, положительно или отрицательно воздействующих на стоимость объекта оценки.



12.1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Ростовская область, как административная единица, образована на основании постановления ЦИК СССР от 13 сентября 1937 года. На территории Ростовской области площадью 100,8 тыс. кв. км могли бы разместиться три таких государства, как Бельгия, Голландия и Дания вместе взятые.

В состав Ростовской области входят 55 основных административно-территориальных образований: 12 городов и 43 сельских района, 4 из которых административно объединены с городами областного значения.

Плотность населения – 42,5 чел. на 1 кв.км.

Среди других крупных территориальных образований Российской Федерации область выделяется высоким научно-производственным, ресурсным и финансовым потенциалом.

Развитие экономики области основывается на воздействии таких факторов, как выгодное экономико-географическое положение (связь центра России с Северным Кавказом и Закавказьем), наличие природных ресурсов, исторически благоприятные условия развития, высокая обеспеченность трудовыми ресурсами, хорошо развитая транспортная инфраструктура. По темпам экономических преобразований последних лет и объемам выпуска товаров и услуг область занимает одну из ведущих позиций, как в Южном федеральном округе, так и в России в целом.

Ближайшее окружение области представлено высокоразвитыми в экономическом отношении регионами: Донбассом на западе, Центральной частью России на севере, Поволжским регионом на востоке и Кавказским на юге. В радиусе 1,0-1,5 тыс. км от границ Ростовской области размещены крупнейшие в стране угольные, нефтяные, газовые, металлургические, машиностроительные, химические, агропромышленные районы и центры, обмен готовой продукцией которых осуществляется, в значительной степени, через территорию Ростовской области.



На территории области протекает одна из крупнейших рек Европы — Дон (2 тыс. км), расположено Цимлянское водохранилище (объем 24 млрд. куб. м). Судоходны основные притоки Дона — реки Северский Донец и Маныч. Озера занимают лишь 0,4% территории области.

Климат умеренный континентальный; средняя температура января - 9 С (на севере) и - 5 С (на юге), средняя температура июля от + 22 до + 24 С; количество осадков 400-650 мм в год.

Ростовская область имеет развитую транспортную инфраструктуру. Центр области – г. Ростов-на-Дону один из самых мощных транспортных узлов России, СНГ и Европы, в котором сосредоточено 6 магистральных железнодорожных линий, 7 автомобильных дорог с твердым покрытием протяженностью более 18,5 тысяч км, мощный воднотранспортный путь по реке Дон.

Водно-речные линии связывают Ростовский речной порт с 16 государствами Средиземноморского, Черноморского, Балтийского и Каспийского бассейнов. Ростовский аэропорт связан постоянными авиалиниями с более чем 90 городами России и Ближнего Зарубежья. По территории области проходит также свыше 10 нефтепроводов и газопроводов.

Разнообразен растительный и животный мир Донского края. Степные просторы, лесные оазисы, пойма реки Дон, побережье Азовского моря, заповедники являются пристанищем сотен разновидностей птиц, многообразия видов рыб, а также десятков разновидностей млекопитающих.

Главное богатство Донского края - почвенные ресурсы. В общей структуре земель черноземы занимают 64,2 % при толщине слоя до 1,5 метра.

Область занимает 2-е место в России по добыче каменного угля высокого качества.

Имеются месторождения газа (разведанные запасы газа оцениваются в 56,2 млрд. куб.м.), нефти, строительных материалов: известняка, глины, в том числе керамзитовой, щебня, строительного песка, бильного камня. Регион имеет также месторождения нерудного сырья, используемого металлургическими предприятиями (флюсовые и конвертерные известняки, кварциты для ферросплавов).

Минеральное сырье включает группу топливно-энергетических ресурсов. Среди них - каменные угли Восточного Донбасса, в особенности антрацит, самый лучший в мире по калорийности.

Промышленное производство охватывает все основные направления современной промышленности. Наибольшее развитие получили три отрасли: машиностроение, пищевая и легкая промышленности. Регион является активным участником внешнеэкономической деятельности. Производимая на Дону продукция экспортируется более чем в 70 стран мира.

Лесной фонд области незначителен, представлен на 2,8 % территории, большей частью лесами, выполняющими водоохранные и защитные функции.

Рекреационные ресурсы представлены курортами локального значения для летнего отдыха с запасами высококачественных минеральных вод, а также широкими возможностями развития международного туризма.

Население области – 4 404,013 тыс. человек (данные переписи 2002 года), более 2/3 которого – городские жители.

По национальному составу 90 % населения области составляют русские, 3,4 % - украинцы, 1,8 % - армяне, 0,9 % - белорусы, по 0,4 % - татары и чеченцы, в целом в области проживают представители около 100 национальностей.

По возрастной структуре население области распределяется так: 56,5 % приходится на население трудоспособного возраста, 22,6 % - на лиц пенсионного возраста, дети до 16 лет составляют 20,9 %.

Среднегодовая численность занятых в экономике составляет 1,75 млн. человек, в том числе на предприятиях негосударственного сектора – 1,2 млн. человек.

Ростовская область - крупнейший центр науки и культуры на юге России.

Административный центр Ростовской области - город Ростов-на-Дону с населением свыше 1 млн. человек - крупный промышленный, культурный и научный центр, речной порт, важный транспортный узел.

Крупными городами области являются: Таганрог — с численностью населения 281,9 тыс. человек, Шахты — 254,7 тыс. чел., Новочеркасск — 184,47 тыс. чел., Волгодонск — 172,4 тыс. чел. и Новошахтинск — 117,6 тыс. чел. (данные переписи 2002 года).

Развитие экономики Ростовской области основывается на воздействии таких факторов, как выгодное экономико-географическое положение, наличие благоприятных климатических условий и



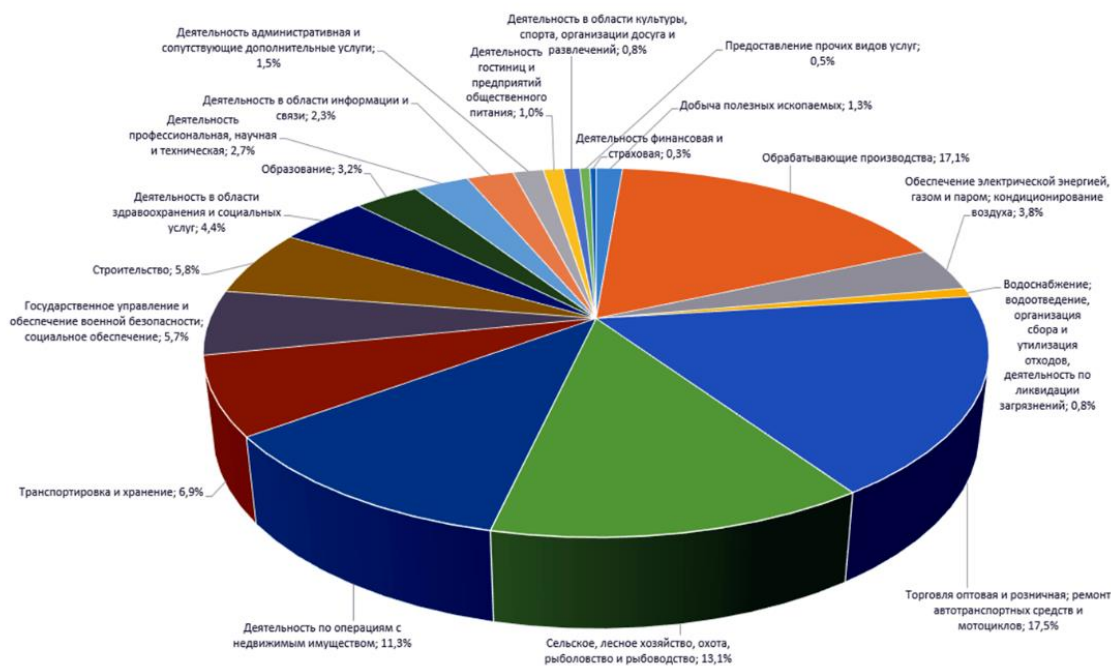
достаточных природных ресурсов, высокая обеспеченность трудовыми ресурсами, хорошо развитая транспортная инфраструктура.

12.2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИКИ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Выгодное экономико-географическое расположение Ростовской области, развитая транспортная инфраструктура, высокая обеспеченность трудовыми ресурсами, отсутствие социальной напряженности исторически определили положение области как одного из крупнейших на юге страны центров многоотраслевой промышленности, развитого сельского хозяйства, науки, культуры.

По объему валового регионального продукта (ВРП) Ростовская область в 2021 году находится на 12 месте среди регионов России.

Отраслевая структура валовой добавленной стоимости Ростовской области в 2021 году, в %



12.3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ ПО ИТОГАМ ЯНВАРЯ-МАРТА 2024 ГОДА

Оборот организаций по итогам января-марта 2024 года составил 1 624,9 млрд рублей или 121,5% к уровню января-марта 2023 года. Наибольший рост оборота обеспечен предприятиями обрабатывающей промышленности; торговли; транспортировки и хранения; деятельности в области информации и связи; деятельности в области здравоохранения и социальных услуг; деятельности в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений и др.

Индекс промышленного производства области по итогам января-марта 2024 года составил 117,0% по сравнению с январем-мартом 2023 года (*в РФ – 105,6%*).

Добыча полезных ископаемых в январе-марте 2024 года по сравнению с январем-мартом 2023 года снизилась на 12,9% (*в РФ – рост на 1,1%*). Объем отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, на предприятиях добывающего сектора составил 9,2 млрд рублей.

Рост объемов производства отмечается по виду деятельности «**обрабатывающие производства**» – на 20,2% (*в РФ – рост на 8,8%*).

Предприятиями обрабатывающих производств в январе-марте 2024 года отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 364,1 млрд рублей, что составляет 81,9% совокупного объема отгруженной промышленной продукции. Выпуск продукции по сравнению с январем-мартом 2023 года увеличен на предприятиях по шестнадцати видам деятельности, на двенадцати из них темпы роста составили свыше 105%.

В машиностроительном секторе, где сформировано 19,1% общего объема отгруженной продукции обрабатывающих производств, по сравнению с январем-мартом 2023 года



выросло производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 43,4% (в РФ – рост на 35,7%), производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки – в 1,5 раза (в РФ – на 2,5%), производство электрического оборудования – на 39,6% (в РФ – рост на 12,6%), производство прочих транспортных средств и оборудования – в 2,6 раза (в РФ – в 1,3 раза). Наряду с этим снижено производство компьютеров, электронных и оптических изделий – на 10,4% (в РФ – рост на 42,4%).

Больше, чем в январе-марте 2023 года, изготовлено аппаратуры коммуникационной, радио и телевизионной аппаратуры; приборов для контроля прочих физических величин; электрических проводников; оборудования и установок для фильтрования или очистки жидкостей; комбайнов зерноуборочных; комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств.

В январе-марте 2024 года по сравнению с январем-мартом 2023 года выросло производство химических веществ и химических продуктов – на 12,5% (в РФ – рост на 7,6%), производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на 9,7% (в РФ – на 9,3%), производство резиновых и пластмассовых изделий на 7,0% (в РФ – рост на 6,3%).

В январе-марте 2024 года по сравнению с январем-мартом 2023 года выросло производство металлургической продукции – на 4,5% (в РФ – снижение на 0,4%), производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования на 22,5% (в РФ – рост на 35,2%).

Предприятиями данных видов деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 68,2 млрд рублей, что обеспечило 15,3% объема отгруженной продукции обрабатывающих отраслей.

В январе-марте 2024 года по сравнению с январем-мартом 2023 года в Ростовской области выросло производство бумаги и бумажных изделий – на 3,1% (в РФ – на 8,8%). При этом снижено производство одежды – на 1,4% (в РФ – рост на 4,9%); производство кожи и изделий из кожи – на 4,6% (в РФ – рост на 16,6%); текстильных изделий на 4,6% (в РФ – рост на 7,8%); выпуск полиграфической продукции и копирования носителей информации – на 11,1% (в РФ – рост на 14,4%); объемы обработки древесины и производства изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения – на 0,3% (в РФ – рост на 8,0%).

За январь-март 2024 года по сравнению с январем-мартом 2023 года объем производства прочей неметаллической минеральной продукции снизился на 12,1% (в РФ – рост на 6,1%).

Индекс производства по виду деятельности «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» по итогам января-марта 2024 года составил 110,6% к январю-марту 2023 года (в РФ – 105,0%).

Отмечается рост генерации электроэнергии на 9,9%, производства и распределения газообразного топлива на 22,3%, производства пара и горячей воды – на 1,1%. Предприятиями этого вида деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 61,7 млрд рублей (в действующих ценах на 6,7% больше, чем за январь-март 2023 года) и сформировано 13,9% совокупного объема отгруженной продукции промышленного производства.

Индекс производства по виду деятельности «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» по итогам января-марта 2024 года составил 106,2% к уровню января-марта 2023 года (в РФ – 104,7%).

Предприятиями этого вида деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 9,5 млрд рублей и сформировано 2,1% совокупного объема отгруженной продукции промышленного производства.

По оперативным данным по итогам 2023 года по полному кругу организаций освоено 643,7 млрд рублей инвестиций в основной капитал или 123,3% в сопоставимых ценах к уровню 2022 года.

В январе-марте 2024 года хозяйствами всех категорий произведено продукции сельского хозяйства на 41,4 млрд рублей или 105,2% к уровню января-марта 2023 года (по России – 101,2%).

Всеми категориями хозяйств произведено: мяса (в живом весе) – 96,6 тыс. тонн (рост на 11,9% к уровню января-марта 2023 года); молока – 182,0 тыс. тонн (рост на 0,2%); яиц – 425,3 млн штук (рост на 8,3%).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», по итогам января-марта 2024 года составил 45,0 млрд рублей или 68,5% к уровню января-марта 2023 года (по России – рост на 3,5%). Введено в эксплуатацию 700,0 тыс. кв. метров жилья или 93,6% к уровню января-марта 2023 года (по России – 101,5%).



Индекс потребительских цен в марте 2024 года к декабрю 2023 года составил 101,8% (по России – 102,0%). Цены на *продовольственные товары* выросли на 2,4%, на *непродовольственные товары* – на 0,7%, на *платные услуги населению* – на 2,2%.

В январе-марте 2024 года **оборот розничной торговли** составил 430,7 млрд рублей, что на 22,0% больше, чем в январе-марте 2023 года (по России – рост на 10,5%), **оборот общественного питания** – 15,3 млрд рублей или 65,9% к уровню января-марта 2023 года (в России – 104,6%). **Объем платных услуг**, оказанных населению Ростовской области в январе-марте 2024 года, составил 97,9 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 4,0% больше, чем в январе-марте 2023 года (по России – рост на 5,8%).

Среднемесячная заработная плата по полному кругу предприятий по оперативным данным за январь-февраль 2024 года составила 53 371,8 рублей, что на 17,4% больше, чем в январе-феврале 2023 года (в России – рост на 18,3%).

Среднесписочная численность работников по полному кругу предприятий области по итогам января-февраля 2024 года составила 1 026,8 тыс. человек, снизившись по сравнению с уровнем января-февраля 2023 года на 0,6%.

По состоянию на 1 апреля 2024 года **численность зарегистрированных безработных** составила 7,1 тыс. человек, что соответствует уровню регистрируемой безработицы 0,3%, как и на 1 марта 2024 года.

В ходе реализации мероприятий в январе-марте 2024 года трудоустроено 4 828 граждан. Оплачиваемые общественные работы были организованы для 865 граждан.

На профессиональное обучение направлено 702 безработных гражданина.

На 01.04.2024 банк вакансий службы занятости содержал 49 596 вакансий, из них 64,4% – по рабочим профессиям.

По итогам января-февраля 2024 года крупными и средними организациями области получено 60,3 млрд рублей **прибыли**, что выше уровня января-февраля 2023 года в 1,4 раза.

Наибольшая часть прибыли сосредоточена в обрабатывающих производствах (36,2%), в торговле (36,1%) и в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (9,8%).

Удельный вес убыточных организаций по итогам января-февраля 2024 года в общем количестве крупных и средних организаций составил 28,8%.

Дебиторская задолженность крупных и средних организаций по состоянию на 1 марта 2024 года составила 939,5 млрд рублей и увеличилась за месяц на 2,0%. Просроченная задолженность за месяц увеличилась на 8,4% и составила 20,9 млрд рублей.

Кредиторская задолженность по состоянию на 1 марта 2024 года сложилась в объеме 1 121,7 млрд рублей, за месяц она увеличилась на 4,7%. Просроченная задолженность за месяц увеличилась на 0,7% и составила 63,0 млрд рублей.

12.4. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР АЗОВСКОГО РАЙОНА

География и природные ресурсы

Азовский район расположен на юго-западе области и занимает южное побережье Таганрогского залива и дельту реки Дон. Район богат на природные ландшафты.

Здесь соседствуют: южнорусская степь, приморские районы, заповедные участки донской дельты. В 1884 г. посажен Александровский лес (бывшее Атаманское лесничество). Севернее хутора Обуховки имеется крупное перспективное нефтегазовое месторождение. Правобережье Таганрогского залива богато на плотный ракушечник, который служит хорошим материалом для отсыпки дорог в селах и хуторах дельты Дона. Большие песочные запасы имеются в районе сел: Кагальник, Кулешовка, Самарское, Павловка, Новомаргаритово и Порт-Катон. Самое старое из них, Азовское, разведано еще в 1949-1953 г.г. и имеет оценочный запас около 10 тыс. тонн. Также имеются: месторождение газа (Пешковское), залежи глины (Кагальницкое), сероводородных грязей (озеро Пеленкино), мергеля на глубине 300-500 м.

Население и трудовые ресурсы

Азовский район является одним из крупных по численности населения в Ростовской области. По данным отдела государственной статистики численность жителей района составляет 98 тысяч человек. На территории Азовского района находится 99 населенных пунктов. Самые крупные сельские поселения по числу жителей: Кулешовское 15 тысяч человек, Самарское 13,6 тысяч человек, Кагальницкое 9,1 тысяч человек, Задонское 8,6 тысяч человек, Пешковское 8 тысяч человек. В Азовском районе проживают представители более 20 национальностей.



В составе района:

Александровское сельское поселение;
Елизаветинское сельское поселение;
Елизаветовское сельское поселение;
Задонское сельское поселение;
Кагальницкое сельское поселение;
Калиновское сельское поселение;
Красносадовское сельское поселение;
Круглянское сельское поселение;
Кугейское сельское поселение;
Кулешовское сельское поселение;
Маргаритовское сельское поселение;
Новоалександровское сельское поселение
Обильненское сельское поселение;
Отрадовское сельское поселение;
Пешковское сельское поселение;
Рогожкинское сельское поселение;
Самарское сельское поселение;
Семибалковское сельское поселение.

История

Низовья Дона и территория Юго-Восточного Приазовья издавна привлекали внимание кочевых народов – киммерийцев, скифов, меотов, сармат, савромат, алан, хазар, болгар, печенегов, половцев, татар и правителей разных стран. В 13–14-м веках эти места находились под властью татар Золотой Орды. Через Азак проходил Великий торговый шелковый путь. Приазовье стало полем столкновения интересов Венеции и Генуи, а с 1745 года по Кучук-Кайнарджийскому мирному договору с Турцией Россия присоединила Азов и юго-восточное побережье Азовского моря до реки Еи. Начинается заселение и освоение присоединенной территории русскими, украинцами, греками, армянами, донскими казаками. В 1780-1830 годы возникает большинство существующих ныне сел и хуторов района. До 1888 года эта территория входила в состав Екатеринославской губернии, после – в Ростовский округ Области Войска Донского. Во второй четверти 19-го века Приазовье становится поставщиком пшеницы на внутренний рынок и на экспорт. Население было занято ловлей и переработкой рыбы, продажей сельхозпродукции. Развитие Азовского торгового порта и строительство железной дороги в 1911 году способствовало увеличению экспорта сельхозпродуктов из Приазовья. Как отдельная административная единица Азовский район существует с 18 июня 1924 года. В 1935-м он был разделен на Азовский, Александровский и Самарский районы. В 1962-65 годах был вновь укрупнен за счет территорий Александровского, Батайского, Самарского и Аксайского районов.

Промышленность, связь

Существенная роль в экономике района принадлежит промышленности, которая представлена тремя основными видами экономической деятельности:

добыча природного газа – ГПУ Каневская;

обрабатывающие производства, в их числе, филиал ООО «Кока-Кола Эйч БиСи Евразия» (производство напитков торговой марки «Кока-Кола», натуральных соков, природной питьевой и минеральной воды), ООО «Эйр Продактс Газ» (производство промышленных газов), ООО «ОЗ-Коутингс» (производство антикоррозионных защитных материалов, средств огнезащиты и дезинфекции), ООО «Провими-Азов» (производство кормов для животных), ГУП РО «РостоАвтоДор» (смеси асфальтобетонные, дорожные), ООО «Судостроительно-судоремонтный завод «Обуховский», ООО «Актив», ООО «Резон-А», ООО «Азовский лакокрасочный завод «Диво»;

производство и распределение электроэнергии, газа и воды: «Азовская ВЭС (ветроэлектростанция)», УМП «Приморский водопровод», УМП ЖКХ «Азовское»;

логистика: ООО «Агропорт «Устье Дона».

Транспорт

По территории Азовского района проходят транспортные артерии государственного значения. Главные из них – железная дорога и автомобильная магистраль М-4 «Дон», связывающие центр Европейской части России с республиками Северного Кавказа. Важное значение имеют автодороги



«Ростов-Ейск» и «Азов-Староминская-Краснодар», которая рассматривается как один из путепроводов к Керченскому мосту. Устье Дона и Азово-Донской судоходный канал создают хорошие перспективы для развития морского и речного транспорта. В Азовском районе построены и действуют несколько причалов для судов класса «река-море».

Сельское хозяйство

По своему производственному профилю Азовский район является сельскохозяйственным и развивается как единый агропромышленный комплекс. Валовое производство зерновых составляет 450-600 тыс. тонн в год. В хозяйствах ЗАО имени Дзержинского, СПК «Победа», ООО «Раздолье», ООО «КФХ Курышко-1», ООО «Раздолье», ООО «Усадьба Вербицкого», КФХ Дорошенко Р.И., ИП Гречкин Г.В. урожайность зерновых «на круг» достигает 60-80 ц/га. Хозяйство «Эльбuzд» выращивает виноград французских сортов и производит вино, которое реализуется через сеть фирменных магазинов донских вин.

В рыбхозе «Социалистический путь» работает рыбоконсервный цех. Большое внимание уделяется воспроизводству рыбы ценных пород. В программе участвуют более десяти предприятий района: «Взморье», «Социалистический путь», «им.Ленина», «им.Чкалова» и др. Значительных успехов достигли специалисты Научно-экспедиционной базы «Кагальник» Южного Научного Центра Российской Академии Наук, которые разводят осетра, севрюгу, бестера, занимаются выведением новых более устойчивых к современным условиям видов. Совершенствуется технология добычи икры с сохранением всех жизненных функций взрослых особей.

Социальная сфера

Структура системы образования Азовского района – крупнейшая в области. Она включает 42 школы, 41 детский сад, 5 учреждений дополнительного образования, детский оздоровительный лагерь «Чумбур-Коса» и центр психолого-педагогической, медицинской и социальной помощи «Доверие».

В школах обучается более 10 тыс. детей. Для 1200 учащихся организован подвоз школьными автобусами. Ежемесячно наиболее одаренным детям выплачивается именная стипендия главы администрации Азовского района.

В Азовском районе функционирует 60 медицинских учреждений, в т.ч. центральная районная больница, районная больница, 3 участковые больницы, 10 врачебных амбулаторий, 32 ФАПа и 13 эдравпунктов. Внедрена система электронной записи к врачам-специалистам.

Учреждения культуры района: 43 учреждения клубного типа, 44 библиотеки и 6 детских школ искусств. Построено два новых ДК: капитальный в с.Кагальник, модульный - в п. Новополтавский.

Спорт, туризм

Наиболее крупными и значимыми спортивными сооружениями Азовского района являются: картодром «Лемар» (п. Овощной), универсальный спорткомплекс (с. Порт-Катон), комплекс сооружений – крытый спортзал, спортивная площадка и два футбольных поля с искусственным и натуральным покрытием (с. Елизаветовка), универсальный спорткомплекс с плавательным бассейном (с. Александровка), стадион с искусственным покрытием (с. Кулеповка), мини-футбольная площадка с искусственным покрытием (с. Самарское).

Азовский район занимает первое место среди муниципальных образований Ростовской области и ЮФО по общему количеству футбольных полей. Стадион и спортивный зал МБОУ Пешковская СОШ являются базовыми для Центра тестирования ГТО.

Природа, климат, история, культура и традиционная кухня Приазовья способствуют развитию туризма.

Гостей Азовского района привлекают Дельта Дона, Александровский лес, Азовское взморье (базы отдыха «Бриз», «Ассоль» и др.), туристско-рекреационные комплексы «Олд Хаус» (Усть-Койсуг), «Казачий дозор» (Самарское), «Березка» (Пешково).

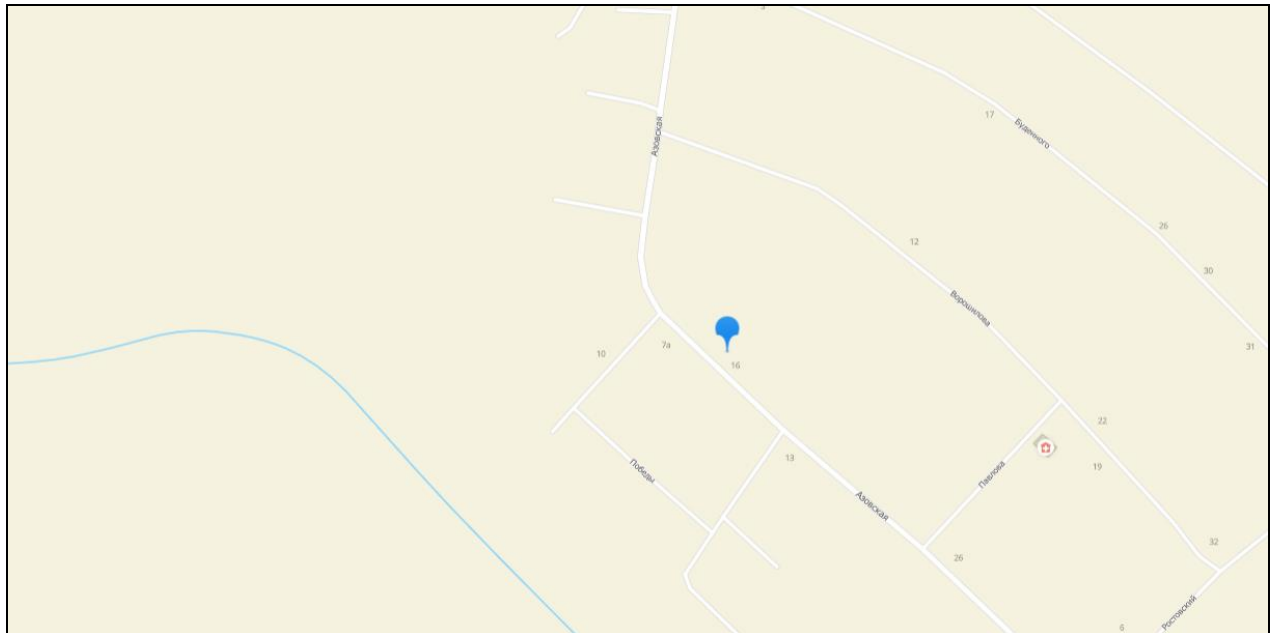
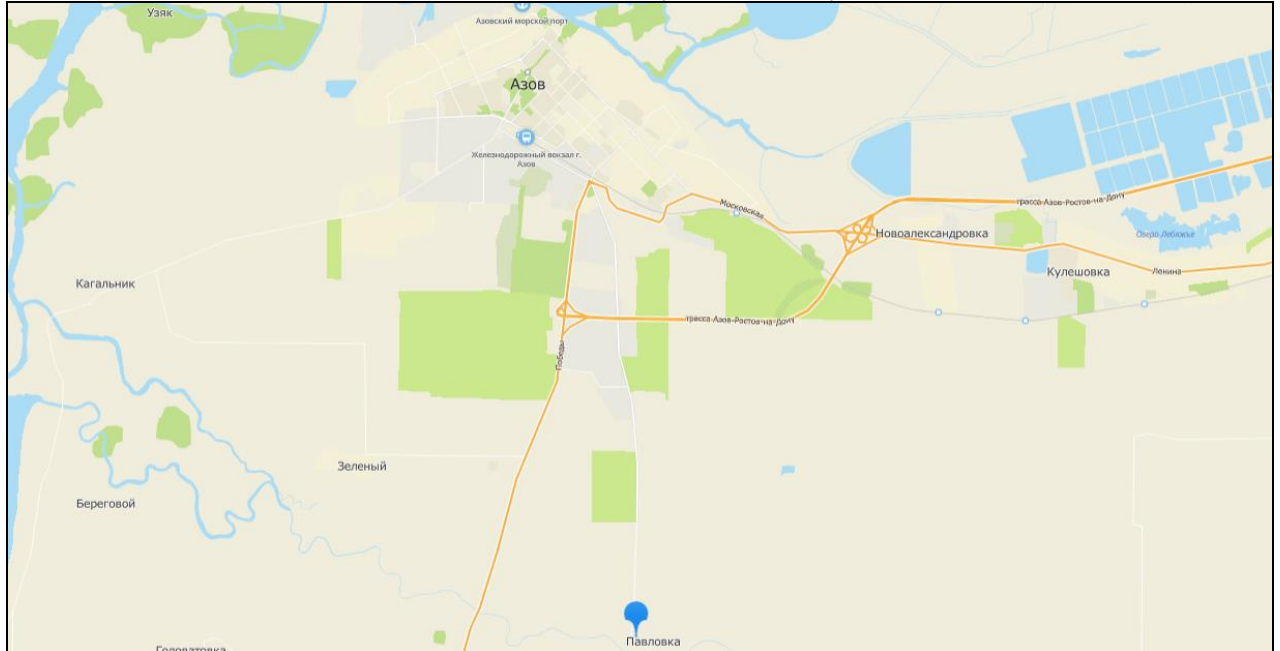


13. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

06 июня 2024 г. оценщиком лично и с заказчиком проведено обследование имущества, представленного к оценке, включающее визуальный осмотр, выявление особенностей эксплуатации и фотографирование обнаруженных дефектов.

Объектом оценки является земельный участок общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:2455, расположенный по адресу: Ростовская область, Азовский муниципальный район, сельское поселение Новоалександровское, хутор Павловка, ул.Азовская, з/у 14А.

Расположение объекта оценки на карте Азовского р-на Ростовской области:



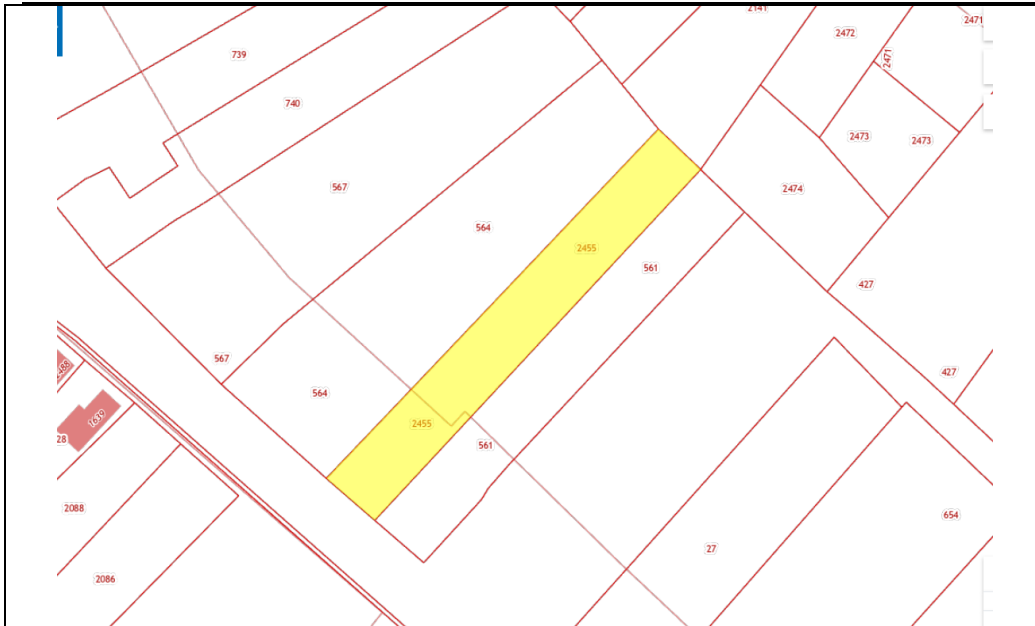
Характеристики местоположения объекта оценки	
Территориальная зона	Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность; - обеспеченность общественным транспортом.	Жилой дом располагается в 20-ти минутах ходьбы до остановок общественного транспорта.
Качество дороги от шоссе до объекта оценки	Хорошее



Престижность района	Средняя	
Плотность застройки	Средняя	
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка благоприятная	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	Образовательные учреждения	СОШ
	Детский сад	Есть
	Торговые предприятия	Магазины продовольственного и универсального назначения и др.
	Зона отдыха	Естественная
Состояние прилегающей территории	Хорошее	
Наличие объектов, повышающих или снижающих привлекательность района в целом	Отсутствуют	
Озеленение территории	Есть	
Парковка	На 1-2 легковых автомобиля	
Подъездные пути	Асфальтовая дорога.	

Характеристика оцениваемого земельного участка

Наименование параметра	Характеристика	Источник информации
Название	Земельный участок	Публичная кадастровая карта http://maps.rosreestr.ru/portalonline/
Общая площадь участка	1600 м ²	
Адрес	Ростовская область, Азовский муниципальный район, сельское поселение Новоалександровское, хутор Павловка, ул.Азовская, з/у 14А.	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешённое использование	Личное подсобное хозяйство, для ведения личного подсобного хозяйства	
Имущественные права на объект оценки	Собственность – Муниципальное образование «Новоалександровское сельское поселение».	



Поверхность участка	Покрыта травой
Коммуникации	Имеются
Подъезд	Асфальтовая дорога

Фотографии оцениваемых объектов представлены ниже:





14. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Основательность оценки зависит от того, как рассмотрено наилучшее и наиболее эффективное использование объекта и, в частности, от заключения по этому вопросу. Часто эту концепцию называют "самое выгодное законное использование". Она требует тщательного анализа многих факторов.

Понятие "наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает "наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения, и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной" (Международные Стандарты Оценки МСО-1-4).

Заключение о НиНЭИ оцениваемого объекта недвижимости отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходящее из анализа состояния рынка, и является основополагающей предпосылкой при определении стоимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Юридическая доступность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимально текущую стоимость.

Таким образом, вопросы, которые необходимо рассмотреть, связаны с четырьмя тестами, определяющими физическую возможность, юридическую допустимость, финансовую обоснованность и максимальную рентабельность того или иного использования.

Заключение по наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Проанализировав предоставленные документы Заказчиком, учитывая местоположение объекта оценки, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным будет использование объекта оценки по прямому назначению.

15. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

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

Поскольку объектом оценки является земельный участок под ИЖС, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

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

- рынок жилой недвижимости Ростовской области.

- Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки(источник:<https://www.economy.gov.ru/material/file/6fb8f832cfa048e9de45b717f42c72da/20220727.pdf>; <https://www.economy.gov.ru/material/file/30fd77f4fd0915f6e1cc89cde0ea478f/10082022.pdf>)

По оценке Минэкономразвития России, в июне ВВП снизился на -4,9% г/г, в целом за 2 кв. 2022 г. – на -4,0% г/г.

В июне экономическая активность поддерживалась улучшением показателей добывающей промышленности и сохранением положительной динамики в сельском хозяйстве. Добыча полезных ископаемых в июне вышла в положительную область, в основном благодаря восстановлению объемов добычи нефти (+2,7% г/г после -2,4% г/г в мае). Одновременно улучшились показатели нефтепереработки (до -0,5% г/г в июне после -5,5% г/г в мае). В сельском хозяйстве в июне продолжился рост выпуска (+2,1% г/г, как и в мае).



В отраслях обрабатывающей промышленности ситуация по-прежнему складывается неравномерно. С одной стороны, выпуск сохранялся выше прошлогодних уровней в ряде отраслей, ориентированных на внутренний спрос (так, в фармацевтике рост в июне составил 16,5% г/г, производстве строительных материалов – 2,3% г/г). С другой стороны, ускорился спад в экспортно ориентированных отраслях (деревообработке, химической отрасли, металлургическом производстве), а также отраслях со значительной долей промежуточного импорта (автомобилестроение, легкая промышленность, производство мебели).

В июне продолжилось снижение объемов оптовой торговли и грузооборота транспорта. Падение пассажирооборота в годовом выражении второй месяц подряд сохраняется на уровне около -5% г/г. В строительстве рост в июне остановился (в мае: +3,6% к маю прошлого года).

Потребительская активность в течение второго квартала стабилизировалась на низких уровнях. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в мае–июне, по оценке Минэкономразвития России, был примерно на 7% ниже уровней прошлого года, главным образом, за счет сокращения оборотов в розничной торговле.

Уровень безработицы (по методологии МОТ) второй месяц подряд держится на исторических минимумах (3,9% от рабочей силы). Стабильная ситуация на рынке труда, наряду с реализованными во 2 кв. 2022 г. мерами социальной политики (индексация пенсий, прожиточного минимума и минимального размера оплаты труда на 10% с 1 июня, начало выплат на детей от 8 до 17 лет из малообеспеченных семей), оказало поддержку динамике реальных располагаемых доходов населения, снижение которых оставалось умеренным (-0,8% г/г в апреле–июне).

В июле 2022 года на потребительском рынке снижение цен продолжилось и в ежемесячном выражении составило -0,39% м/м (-0,35% м/м в июне). В годовом выражении инфляция продолжила замедляться – до 15,10% г/г.

Основной вклад в дефляцию в июле, как и в июне, внесло снижение цен на продовольственные товары (на - 1,53% м/м). Значительно подешевела плодоовощная продукция, одновременно снизились цены на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции.

В сегменте непродовольственных товаров снижение цен несколько ускорилось (-0,44% м/м). На услуги в июле рост цен ускорился (1,41% м/м) вследствие ежегодной индексации тарифов на коммунальные услуги, вместе с тем на туристические услуги рост цен, напротив, замедлился.

В августе дефляция продолжилась – за неделю со 2 по 8 августа 2022 г. снижение цен составило - 0,08%. В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться и по состоянию на 8 августа составили 15,01% г/г.



ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- июн.22	Икв22	июн.22	май.22	апр.22	Икв22	март.22	фев.22	январ.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Экономическая активность														
ВВП¹	-0,5	-4,0	-4,9	-4,3	-2,8	3,5	1,3	4,1	5,7	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3
Сельское хозяйство	2,2	2,4	2,1	2,1	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,9	6,7	-6,0	-0,3	0,0
Строительство	4,0	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9
Розничная торговля	-3,4	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8
Оптовая торговля	-6,8	-15,3	-18,3	-15,5	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9	2,1	2,0	16,9	4,9
Платные услуги населению	4,5	0,4	0,2	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7	12,6	16,4	53,2	-3,2
Общественное питание	1,4	-4,2	-2,7	-5,2	-4,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7	15,9	23,8	108,0	-1,7
Грузооборот транспорта	0,5	-2,9	-5,8	-1,7	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,4	4,7	6,8	10,1	0,5
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7	7,6	7,9	11,0	3,3
Промышленное производство	2,0	-1,7	-1,8	-1,7	-1,6	5,9	3,0	6,3	8,6	5,3	7,1	6,0	9,6	-1,4
Добыча полезных ископаемых	4,2	0,0	2,3	-0,8	-1,8	8,5	7,8	8,7	9,1	4,8	10,5	9,0	7,5	-7,0
Обрабатывающие производства	0,7	-3,3	-4,5	-3,2	-2,1	5,1	-0,3	6,9	10,1	5,0	5,2	3,6	10,8	0,7
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9 ²	-	-	-8,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5	2,8	2,0	5,5	1,6
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,9 ²	-	-	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5	11,3	9,0	11,8	7,2
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4
млн чел.	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0
млн чел. (SA)	75,1	75,1	75,1	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-	75,2	75,3	75,5	75,5
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6	2,4	2,6	2,0	-0,6
млн чел.	71,7	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5	70,8
млн чел. (SA)	72,1	72,1	72,0	72,1	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-22,8	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,8	-23,8	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7	21,4
млн чел.	3,1	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2
млн чел. (SA)	3,1	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-	59,8	59,5	59,3	58,9
Уровень безработицы в % к рабочей силе	4,1	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9	5,6
SA	4,1	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0	5,5

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
¹Оценка Минэкономразвития России
²Данные за январь-май 2022 г.

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития) (источник: <https://dcenter.hse.ru>).

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6-12 мая 2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

Классификация рынка недвижимости (источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам



собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа
- домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Обзор рынка жилой недвижимости Ростовской области

(источник: <https://rostov-na-donu.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>; [https://naydidom.com/tseny/region rostovskaya](https://naydidom.com/tseny/region_rostovskaya); <https://rostov.rbc.ru/rostov/freenews/62ff778d9a7947298de45046>)

В январе-июле 2022 года в ростовской области было построено более 18 тыс. квартир общей площадью 1,6 млн кв. метров, что почти на 30% превышает показатели прошлого года. Об этом сообщает Ростовстат.

«Высокие показатели в текущем году демонстрировали все участники жилищного строительства: более, чем наполовину возросли объемы ввода многоэтажных новостроек, построенных предприятиями и организациями, и почти на 16% больше построено индивидуальных домов населением», — отмечает орган госстатистики.

Таким образом, можно сделать вывод, что риск смены курса развития Российской Федерации минимален, социально-экономическая ситуация в стране стабильна и не оказывает негативного влияния на рынок недвижимости.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Согласно проведенному анализу видовой характеристики земельных участков оценщиком была выявлена классификация. Данная классификация имеет следующий вид:

Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)
Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок
		Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
		Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов
		Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
		Земельные участки для размещения гостиниц
		Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства и религии



Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями)
		Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения
Земельные участки под жилую застройку	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для ИЖС и ЛПХ
Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов
		Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов
		Земельные участки общежитий
Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
		Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки)
		Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях
		Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения
		Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)
		Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса
		Размещение автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей

Таким образом, на основании вышеизложенного, оцениваемый объект относится к землям населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства.

Основным классификационным признаком в структуре предложения объектов недвижимости и земельных участков, в том числе, является местоположение.

Наибольшее количество предложений сосредоточено в восточной и северной части района.

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

1. местоположение участка;
2. площадь участка;
3. наличие/отсутствие коммуникаций;
4. наличие и ширина фасада;
5. рельеф участка;
6. качество подъездных путей;
7. форма участка;
8. вид права (собственность/аренда).

Оценщик располагает основными данными по предложениям на продажу объектов, аналогичных оцениваемому на дату оценки в Ростовской области. В анализе рынка недвижимости настоящего отчета рассматриваются объекты – земельные участки – земли населенных пунктов.

№ п.п.	Площадь, м ²	Стоимость объекта, руб.	Стоимость за м ² , руб.	Категория земель/ Назначение	Местоположение	Источник
1	1 190	800 000	672,27	Земли населённых пунктов	Ростовская обл., Азовский р-н, х.Павловка.	https://rostov-nadonu.domclick.ru/card/sale_lot_2056254481?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid_rk123942gr407&utm_source=Mirkvartir.ru&utm_medium=cpa&utm_content=317212095&sub=feed
2	2 100	700 000	333,33	Земли населённых пунктов	Ростовская обл., Азовский р-н,	https://rostov-nadonu.domclick.ru/card/sale



					х.Павловка.	e_lot_1691836718
3	1 250	460 000	368,00	Земли населённых пунктов	Ростовская обл., Азовский р-н, с.Кагальник.	https://www.avito.ru/kagalnik/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_izhs_3903_898832
4	2 700	1 000 000	370,37	Земли населённых пунктов	Ростовская обл., Азовский р-н, с.Пешково.	https://www.avito.ru/peshkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_izhs_4046_072031

Исходя из анализа рыночной среды оценщиком был сделан вывод, что интервал значений продажи земельных участков в Азовском районе Ростовской области составляет от 330 руб./ м² до 670 руб./ м².

Анализ ценообразующих факторов рынка земельных участков

В соответствии с ФСО №7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Наиболее важные факторы стоимости, влияющие на цену земельных участков коммерческого назначения, и диапазон их влияния приведены далее.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Диапазон влияния может составлять от 10% до 20%.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Диапазон влияния может составлять 10-25%.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Диапазон влияния может составлять 5-30%.

Состояние рынка

Поскольку в течение времени уровень рыночных цен на недвижимость может изменяться, требуется применять соответствующую корректировку на дату продажи к ценам аналогов, дата которых отличается от даты оценки. Так как подобранные аналоги выставлены в период, не превышающий одного месяца, корректировка не вносилась.

Инженерное обеспечение

По данным сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриэлт» влияние фактора обеспеченности инженерным обеспечением находится в следующих пределах.

Коммуникации земельных участков - поправки – корректировки:

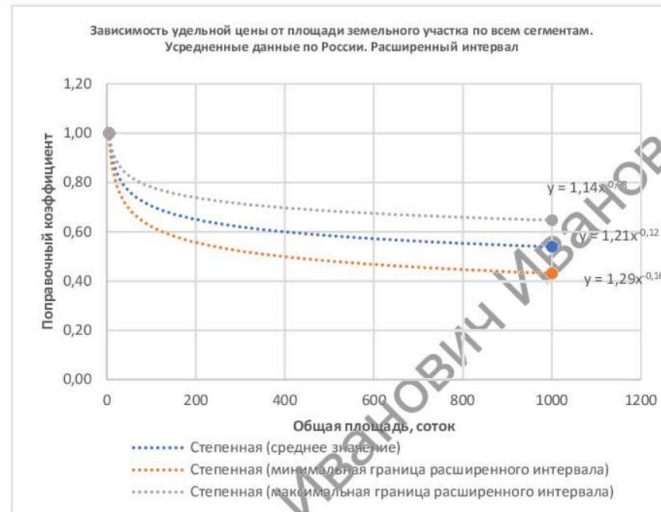
№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
	При наличии только одного вида коммуникаций:			



2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380-400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220-240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
4	Обеспечение водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспечение канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспечение центральным газоснабжением , природным газом	1,07	1,29	1,16
7	Обеспечение центральным теплоснабжением	1,07	1,17	1,11

Общая площадь

Корректировка на общую площадь определяется согласно изданию «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2» - под ред. Л.А.Лейфера, Нижний Новгород – 2022 г. (с. 127). Выдержка из издания приведена далее.



Местоположение. Диапазон влияния может составлять 0-23%.

Скидка на продажу

Скидка на продажу вводится в соответствии с проведенным опросом риелторов, а также с собственниками земельных участков в ходе телефонного разговора. Исходя из полученной информации, сделан вывод, что скидка на торг в среднем равна 8,6%.

Вывод по анализу рынка, к которому относится объект оценки:

Интервал значений продажи земельных участков в месте расположения оцениваемого объекта Ростовской области составляет от 330 руб./ м² до 670 руб./ м².



16. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости имущества осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При этом рассматриваются все возможные способы использования имущества, и выбирается такое, которое дает максимальный доход.

Для учета различных факторов, непосредственно влияющих на итоговую рыночную стоимость оцениваемого имущества, Оценщиком применяются три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный подходы.

Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов.

Методическая структура (алгоритм) определения рыночной стоимости объектов оценки приведена ниже.



Методическая структура (алгоритм) определения рыночной стоимости объектов

В данном отчете использовались следующие подходы и методы оценки:

Наименование подхода	Наименование метода
1. Затратный	Сборник УПВС
2. Сравнительный	Метод сравнения продаж
3. Доходный	Не применялся

Затратный подход основан на принципе замещения, а также на принципе наилучшего и наиболее эффективного использования, вклада, сбалансированности, экономической величины и экономического разделения.

Сравнительный подход основан на применении принципа замещения. Согласно ему, для сравнения выбирают конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты. При этом, как правило, между оцениваемым объектом и выбранными объектами существуют различия, которые корректируются в соответствии с принципом вклада.

Доходный подход основан на определении текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование и возможная дальнейшая продажа собственности (Принцип ожидания). Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из применённых подходов, приводит к получению трех различных величин стоимости в рамках каждого из подходов. После анализа результатов, полученных разными подходами, каждому из них присваивается показатель удельного веса, зависящий от величины достоверности данного подхода.

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта устанавливается по результатам проведенного обобщения.



16.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основан на предположении, что осведомленный покупатель не заплатит за объект цену большую, чем цена воссоздания (стоимость воспроизводства) собственности, которая имела бы полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью. При оценке объекта на основе затратного подхода определяется стоимость земли и действительная стоимость зданий и сооружений. Применение затратного подхода предполагает последовательное осуществление следующих этапов: К затратному подходу относится совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства (восстановления) либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности оцениваемому или сопоставимому с оцениваемым. Считается, что разумный инвестор не заплатит за объект недвижимости больше, чем за приобретение прав на земельный участок и строительство на нем аналогичного здания. Данный подход применяется при отсутствии рыночной информации о ценах сделок или доходов от объектов недвижимости.

При оценке земли затратный подход используется в основном для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений сооружений) для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Затратный подход довольно широко используется в практике оценке природных ресурсов и объектов, а также природных благ, продуцируемых этими объектами. Сумма затрат на подготовку и использование природного ресурса применяется в качестве отправной точки при определении цены ресурса. Затраты, необходимые на перемещение, замещение или воссоздание природного объекта рассматриваются как минимальная экономическая оценка природного объекта и являются основанием для расчета компенсационных платежей для физического возмещения теряемого природного объекта. Например, если в результате добычи полезных ископаемых, изымается или разрушается плодородный слой почвы, то минимальной величиной платы и одновременно стоимостной оценкой теряемой или деградированной почвы будут затраты на восстановление плодородия этого участка (рекультивация) или повышение плодородия другого участка для компенсации потери первого участка как природного объекта. Типичным примером воспроизводственных платежей, рассчитанных на основе затратного подхода, были ныне ликвидированные отчисления на воспроизводство минерально-сырьевой базы.

Несмотря на относительную простоту и возможность широкого использования, затратный подход содержит в себе принципиальное противоречие с точки зрения оценки стоимости природного ресурса (объекта): чем лучше природный ресурс, тем меньшую оценку в соответствии с затратной концепцией он может получить. Так, лучшие черноземные почвы требуют меньше затрат на подготовку и использование в сельском хозяйстве, чем аналогичный участок, расположенный на подзолистых заболоченных почвах. То же и с месторождениями полезных ископаемых — чем меньше эксплуатационные затраты, тем дешевле объект оценки. Получается парадокс: чем выше качество природного объекта и меньше затраты на его эксплуатацию, тем меньше 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-геологическим, топографическими особенностями или удаленностью от центральных объектов), тем ценнее участок. Именно это противоречие ограничивает применение затратного подхода к земле и природным объектам. К недостаткам затратного подхода также относится сложность в условиях инфляции точного расчета стоимости затрат на создание и воспроизводство даже небольшого объекта недвижимости.

Исходя из вышесказанного затратный подход не может быть формализован и применён в классическом виде для определения рыночной стоимости земельного участка.



16.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Метод прямого сравнительного анализа

Метод сравнения базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого метода посредством анализа рыночных цен аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан за ту же цену.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

Подход к оценке с точки зрения сравнения основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр продажи.

Метод сравнения наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках. Если такая недвижимость на рынке отсутствует, метод сравнения неприменим. Любое отличие условий сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнения необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнения заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен или исключения из списка сравнимых.
4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону арендной стоимости исследуемого объекта.

В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости C_p принимает следующую формулу:

$$C_p = \sum C_i + K_i,$$

где C_i – цена i -го сравнимого объекта недвижимости;

K_i – величина корректировки цены i -го сравнимого объекта недвижимости.

При корректировке цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж (предложений) основывается на сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или предложены для продажи на открытом рынке.

Этот подход основан на принципе замещения, который гласит, что "когда несколько сходных, соизмеримых товаров, предметов потребления или услуг равнодоступны, то тот, который обладает самой низкой ценой, привлекает наивысший спрос и имеет наиболее широкое распространение".



Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

После сбора, анализа, проверки и согласования рыночные данные представляют собой наилучший индикатор рыночной стоимости недвижимости.

Применение подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

Подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наилучшему использованию объекта. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование объекта.

Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.

Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.

Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи, то есть при наличии развитого сегменте рынка недвижимости. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Стоимость земельных участков на рынке недвижимости определяется в основном исходя из стоимости 1 м² или 1 га общей площади и зависит от ряда факторов.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

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

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Анализ рынка недвижимости, аналогичного оцениваемым объектам, позволил выявить следующие тенденции его стратификации:

На все объекты, представленные к исследованию, имелось полное право собственности.

Условия финансирования были однотипными.

Экспозиция объектов сравнения на рынке проходила в различные периоды, предшествовавшие дате оценки.

По местоположению. Наиболее высокая стоимость 1 га аналогичных объектов в центральной части района.

По рельефу поверхности. Потенциальные покупатели участков предпочитают земельные участки с плоским рельефом и готовы заплатить за них больше.

По транспортной доступности. Наибольшим спросом пользуются те участки, к которым удобно подъехать автомобильным транспортом.

Для измерения корректировок применялся метод относительного сравнительного анализа (relative comparison analysis). Данный подход относится к качественным методикам. На основе изучения данных рынка анализируются сравнимые продажи. При этом определяют, является ли влияние на стоимость недвижимости сравниваемых элементов превышающим, равным или недостающим по отношению к объекту оценки.



Данная методика позволяет получить достаточно точные результаты даже при отсутствии близких по своим характеристикам аналогов оцениваемого объекта.

Для определения стоимости земельного участка сравнительным подходом были выбраны объекты - аналоги, которые приведены в таблице:

№ п.п.	Площадь, м ²	Ст-мость участка, руб.	Ст-мость за м ²	Предполагаемое использование	Местоположение	Источник
1	1 190	800 000	672,27	Земли населённых пунктов	Ростовская обл., Азовский р-н, х.Павловка.	https://rostov-na-donu.domclick.ru/card/sale_lot_2056254481?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid_rk123942gr407&utm_source=Mirkvartir.ru&utm_medium=cpa&utm_content=317212095&sub=feed
2	2 100	700 000	333,33	Земли населённых пунктов	Ростовская обл., Азовский р-н, х.Павловка.	https://rostov-na-donu.domclick.ru/card/sale_lot_1691836718
3	1 250	460 000	368,00	Земли населённых пунктов	Ростовская обл., Азовский р-н, с.Кагальник.	https://www.avito.ru/kagalnik/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_izhs_3903898832
4	2 700	1 000 000	370,37	Земли населённых пунктов	Ростовская обл., Азовский р-н, с.Пешково.	https://www.avito.ru/peshkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_izhs_4046072031



Таблицы расчёта с внесением необходимых корректировок представлена ниже:

№ п.п.	Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения			
				Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации			https://rostov-na-donu.domclick.ru/card/sale_lot_2056254481?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid_rk123942gr407&utm_source=Mirkvartir.ru&utm_medium=cpa&utm_content=317212095&sub=feed	https://rostov-na-donu.domclick.ru/card/sale_lot_1691836718	https://www.avito.ru/kagalinik/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_izhs_3903898832	https://www.avito.ru/peshkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_izhs_4046072031
2	Стоимость объекта	руб.		800 000,00	700 000,00	460 000,00	1 000 000,00
3	Площадь	м ²	1 600,00	1 190,00	2 100,00	1 250,00	2 700,00
4	Стоимость 1 м ² объекта	руб./м ²		672,27	333,33	368,00	370,37
5	Условия финансирования		Единовремен. оплата	Единовремен. оплата	Единовремен. оплата	Единовремен. оплата	Единовремен. оплата
	Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость	руб./м ²		672,27	333,33	368,00	370,37
6	Условия продажи		Выставлен на рынке	Выставлен на рынке	Выставлен на рынке	Выставлен на рынке	Выставлен на рынке
	Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость	руб./м ²		672,27	333,33	368,00	370,37
7	Состояние рынка		Не продан	Не продан	Не продан	Не продан	Не продан
	Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость	руб./м ²		672,27	333,33	368,00	370,37
8	Категория земель		Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
	Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость	руб./м ²		672,27	333,33	368,00	370,37
9	Местоположение и окружение		Ростовская область, Азовский муниципальный район, сельское поселение Новоалександровское, хутор Павловка, ул.Азовская, з/у 14А	Ростовская обл., Азовский р-н, х.Павловка.	Ростовская обл., Азовский р-н, х.Павловка.	Ростовская обл., Азовский р-н, с.Кагальник.	Ростовская обл., Азовский р-н, с.Пешково.
	Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость	руб./м ²		672,27	333,33	368,00	370,37
10	Наличие коммуникаций		Все	Все	Все	Все	Все
	Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость	руб./м ²		672,27	333,33	368,00	370,37



11	Площадь		1 600,00	1 190,00	2 100,00	1 250,00	2 700,00
	Корректировка			0,957	1,042	0,964	1,082
	Скорректированная стоимость	руб./м ²		643,36	347,33	354,75	400,74
12	Транспортная доступность		Подъезд автотранспортом	Подъезд автотранспортом	Подъезд автотранспортом	Подъезд автотранспортом	Подъезд автотранспортом
	Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость	руб./м ²		643,36	347,33	354,75	400,74
13	Скидка на продажу						
	Корректировка			0,914	0,914	0,914	0,914
	Скорректированная стоимость	руб./м ²		588,03	317,46	324,24	366,28
14	Модуль суммы корректировок			2	2	2	2
15	Вес (рейтинг надежности)			0,25	0,25	0,25	0,25
16	Средневзвешенная стоимость	руб./м ²				399,00	
17	Стоимость объекта оценки	руб.				638 400	



Объяснение корректировок

Выбор участков-аналогов производился с учетом их схожести с оцениваемым. В качестве элементов сравнения, по которым производился отбор, были определены элементы, изменение которых влияет на рыночную стоимость земельного участка. С целью учета отличий вводились корректировки в цены сопоставимых участков по следующим элементам:

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому имуществу.

В вышеприведенную таблицу включены корректировки, исходя из имеющихся различий между оцениваемым и сравниваемым объектом.

Условия продажи. Ситуация на рынке может изменяться со времени продажи сравнительного объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причинами изменения могут быть инфляция, дефляция, изменение курса иностранных валют и т.д. Для приведения цен объектов-аналогов к текущей стоимости, оценщиком не вводилась корректировка на условия рынка, т.к. все участки аналоги были выставлены на продажу менее полугода назад.

Категория земель. Участки аналоги и оцениваемый участок относятся к одной и той же категории земель, поэтому корректировка по данной позиции не вносится.

Условия финансирования. Условием финансирования всех сопоставляемых аналогов является денежная оплата с единовременным перечислением всей суммы на расчетный счет Продавца.

Месторасположение. Для определения поправок на местоположение для аналогов оцениваемого объекта мы решили обратиться к экспертному методу. Для использования данного метода необходимо провести ранжирование всех факторов, влияющих на местоположение, применительно к каждому аналогу. Ранжирование производится по десятибалльной шкале, с присвоением максимального количества баллов аналогу, имеющему оптимальные показатели относительно исследуемого фактора (показатели, влияющие на стоимость). Все аналоги были изучены нами и для анализа нами были выбраны следующие факторы:

- а) парковка;
- б) подъезд;
- в) и г) интенсивность движения пешеходов и автотранспорта;
- д) транспортная.

После расстановки баллов по каждому аналогу и объекту оценки они суммируются, и последовательно находится отношение суммы баллов объекта оценки к сумме баллов объектов-аналогов – это отношение и является корректировкой на местоположение.

Расчет экспертной комплексной корректировки на местоположение представлен ниже в таблице:

Характеристика местоположения	Аналог	Аналог	Аналог	Аналог	Объект оценки
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	
Парковка	5	5	5	5	5
Подъезд	5	5	5	5	5
Интенсивность движения пешеходов	5	5	5	5	5
Интенсивность движения автотранспорта	6	6	6	6	6
Транспортная доступность	6	6	6	6	6
Сумма всех факторов	27	27	27	27	27
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1
Корректировка на местоположение, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0

Наличие коммуникаций. Корректировка выполнена согласно «Справочника оценщика недвижимости» 2020 земельные участки» г. Нижний Новгород 2020 год.

Скидка при продаже. Для непроданных объектов-аналогов применена корректировка в -8,6%, согласно «Справочника оценщика недвижимости» 2020 земельные участки» г. Нижний Новгород 2020 год.

Размер общей площади. Корректировка выполнена согласно «Справочника оценщика недвижимости» 2020 земельные участки» г. Нижний Новгород 2020 год.

Аналог	№1	№2	№3	№4	Объект оценки
Площадь, кв.м	1 190,0	2 100,0	1 250,0	2 700,0	1 600,0
Корректировка на размер площадей (через	0,957	1,042	0,964	1,082	



коэффициент торможения -0,150)					
--------------------------------	--	--	--	--	--

Вес (*рейтинг надёжности*). Согласно ФСО № 1 оценщик должен «согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов».

Доли объектам-аналогам присваиваются исходя из суммы модуля всех внесенных корректировок. Доля (удельный вес) объекта-аналога должна быть обратно пропорциональна сумме модуля внесенных корректировок. Для расчета долей можно использовать формулу

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

где d_i – вес каждого аналога;

j – количество аналогов (от 1 до j);

k_i – сумма модуля корректировок каждого аналога.

Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

По итогам расчётов сделан вывод, что рыночная стоимость земельного участка, определённая методом сравнения продаж (сравнительным подходом), составляет на дату оценки:

638 400

(шестьсот тридцать восемь тысяч четыреста) рублей



16.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Метод капитализации дохода

Обоснование выбора метода расчета: в условиях отсутствия информации о сделках с аналогичными земельными участками, занятыми зданиями, строениями и сооружениями, и о сделках с участками на правах аренды наиболее приемлемый метод оценки стоимости права аренды — *метод капитализации дохода*. Он применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. Условием его применения является возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся в одинаковом темпе величин дохода от оцениваемого права аренды земельного участка.

При применении метода выполняют следующие действия.

Рассчитывают доход за определенный период времени, создаваемый правом аренды земельного участка при его наиболее эффективном использовании арендатором.

Определяют соответствующий коэффициент капитализации дохода.

Находят рыночную стоимость права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

Под капитализацией дохода понимают определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода за равные периоды времени. Расчет проводится путем деления дохода за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации. При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка доход от данного права рассчитывают как разницу между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды за соответствующий период. При этом земельную ренту можно рассчитывать как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок 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 многих предприятий, арендующих земельные участки у муниципалитета, величина арендной платы по договору, как правило, соответствует среднерыночным ставкам арендной платы за пользование земельными участками в рассматриваемом регионе. Тогда земельная рента будет равна арендной плате, предусмотренной существующим договором аренды земельного участка.

Ввиду того, что информация по аренде аналогичных земельных участков отсутствует в средствах массовой информации, расчёт доходным подходом стоимости объекта оценки провести не представляется возможным, поэтому оценщик не применял доходный подход в рамках данного отчёта.



16.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ РАСЧЁТОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В процессе оценки были получены следующие результаты стоимости:

Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	638 400 руб.
Доходный подход	Не применялся

Рынок практически никогда не находится в точке равновесия, что позволяет удачливым инвесторам (девелоперам) извлекать огромную прибыль на рынке. Но так как риски инвестмента (девелопмента) велики, то приходится нести убытки, как это происходит сейчас в стадии кризиса. Поэтому, вполне естественно, что разные подходы в разных состояниях рынка будут давать разные результаты. Затратный подход будет или больше сравнительного и доходного или меньше. Российская же практика оценки базируется на том, что эти подходы должны быть примерно равны, что верно только в точке равновесия.

В соответствующем разделе отчета Оценщик мотивировал отказ от использования 2-х подходов при оценке объекта, поэтому стоимость, полученная по итогам сравнительного подхода, и будет являться рыночной стоимостью объекта оценки.

Затратный подход	0%
Сравнительный подход	100%
Доходный подход	0%

На основании проведённых расчётов сделан вывод, что рыночная стоимость земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:2455, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский муниципальный район, сельское поселение Новоалександровское, хутор Павловка, ул.Азовская, з/у 14А, на дату оценки составляет:

638 400

(шестьсот тридцать восемь тысяч четыреста) рублей

Оценщик



Н.С. Бахвалов



17. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Я, нижеподписавшийся, опираясь на свои знания и убеждения, и в соответствии с имеющимися у меня данными, настоящим удостоверяю, что:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональным, беспристрастным, профессиональным анализом, мнением и выводами.
3. Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оцениваемой собственности, а также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Мое вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, как не связано и с достижением заранее оговоренного результата.
5. Оцененная рыночная стоимость имущества признается действительной на дату оценки:
07 июня 2024 г.

Оценщик



Н.С. Бахвалов



18. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98г. (в редакции на дату оценки).
2. Федеральные стандарты оценки №-№ 1-6 (I, II, III, IV, V, VI), 7.
3. Правовое регулирование оценочной деятельности, Верховина А.В. (изд. «Международный дом оценки», 2008г.).
4. Гражданский кодекс Российской Федерации.
5. Земельный кодекс Российской Федерации.
6. Постановление Правительства Российской Федерации от 24.06. 1998 года №627 «Об уточнении порядка расчета амортизационных отчислений и переоценки основных фондов».
7. Стандарты профессиональной деятельности в области оценки недвижимого имущества.
8. Экономика недвижимости. Толковый словарь терминов.
9. Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. (Москва «Финансы и статистика» 2002 г.).
10. С.П. Коростелев. «Основы теории и практики оценки недвижимости». Учебное пособие. М.: Россия Деловая. 1998.
11. «Оценка бизнеса». Учебник под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. Москва. Финансы и статистика, 1999.
12. Е.И. Тарасевич. «Оценка недвижимости» СПб., 1997, 2002.
13. В.Л. Вольфсон и др. «Реконструкция и капитальный ремонт жилых и общественных зданий». Справочник производителя работ. Стройиздат. 1996г.
14. Основные принципы оценки технического состояния зданий и сооружений. РОО. Москва. 1994.
15. «Рекомендации по оценке надежности строительных конструкций по внешним признакам». ЦНИИ Промзданий, М. 1989.
16. «Рекомендации по оценке состояния и усиления строительных конструкций». НИИСК Госстроя СССР, М., Стройиздат, 1989.
17. Правила оценки физического износа зданий. ВСН-53-86. Гражданстрой. Москва. 1990г.
18. С.Е. Фомин. «Методика оценки износа и остаточного срока эксплуатации строения». СПб. 1994 г.
19. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов (УПВС) электронная версия.
20. Справочник строителя. Т.1 и Т.2., Стройиздат, 1996 г.
21. Справочник по строительным работам. Москва. 1998г.
22. Общероссийский классификатор основных фондов. ОК 013-94, Москва, 1996г.
23. Стандарты Российского общества оценщиков. «Оценка объектов недвижимости, оценка недвижимости». М., РОО, 1998 г.
24. Справочник оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А., земельные участки часть 2. г. Нижний Новгород 2020 год.
25. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НП «СМАО» - оценка недвижимости, утверждённые Решением Совета Партнёрства СМАО 15 августа 2008 г., Протокол №78 от 15 августа 2008г., изменения и дополнения, внесенные решением Совета Партнерства СМАО на дату оценки.



19. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА

Форма № 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 **Оценочная компания "Статус"**
(полное фирменное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО ОК "Статус"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица)

30 ноября 2011
(дата) (месяц прописью) (год)

1 1 1 6 1 8 8 0 0 2 1 1 6

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 18 по Ростовской области
(Наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного лица регистрирующего органа
Заместитель начальника
Каменев Геннадий Васильевич
(подпись, Ф.И.О.)

серия 61 №007413245

Форма № 1-1-У/чет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОСТАВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
Общество с ограниченной ответственностью Оценочная компания "Статус"
(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН 1 1 1 6 1 8 8 0 0 2 1 1 6
поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 30 ноября 2011 г.
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Межрайонной инспекции**
Федеральной налоговой службы № 18 по Ростовской
области (Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №18
по Ростовской области территориальный участок 6140 по г.Азову, 6140) 6 1 8 8

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП 6 1 4 0 0 3 1 9 0 9 / 6 1 4 0 0 1 0 0 1

Заместитель начальника
Межрайонной ИФНС России
№18 по Ростовской области
Каменев Геннадий Васильевич
(подпись, Ф.И.О.)

серия 61 №006749279

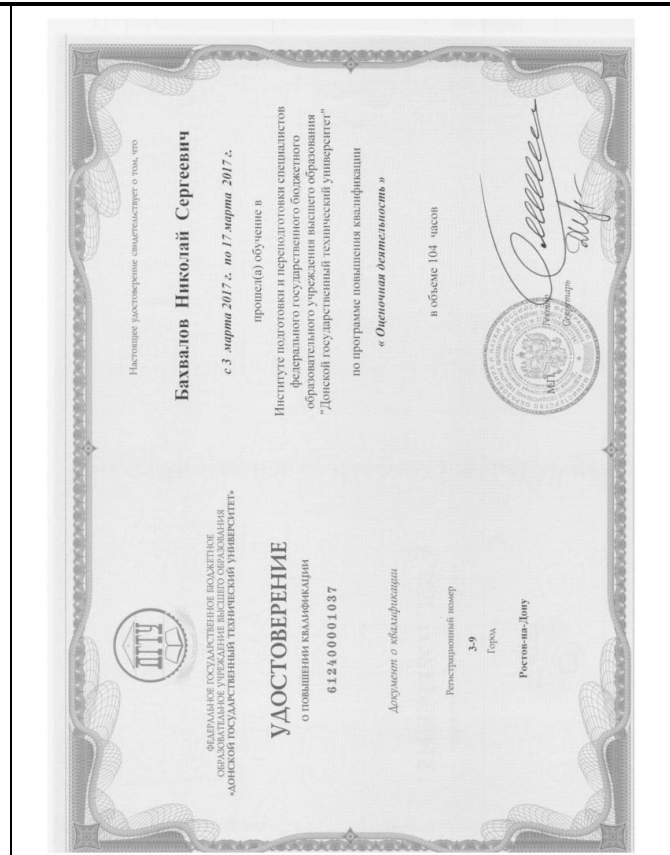
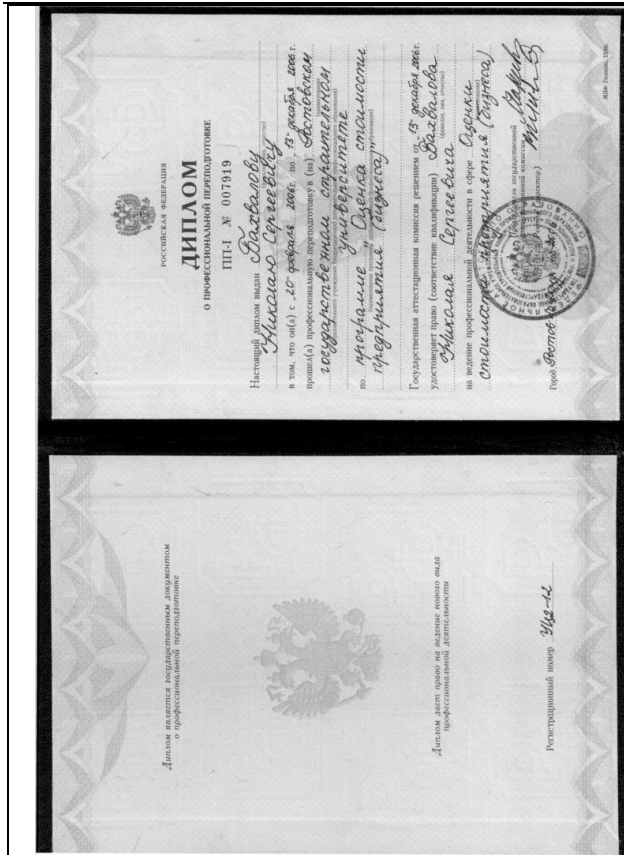
ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-889-90110024

«09» января 2011 г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «СТАТУС» , 346782, Ростовская обл., г. Азов, ул. Привокзальная, д. 39а ИНН 6140031909
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховая публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Москва, ул. Петовская, 12 стр.2 Лицензия (Центрального банка Российской Федерации) СМ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «16» января 2011 года по «16» января 2012 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страхованию по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. 3.3. Страховая запись по настоящему Договору распространяется на требования (исключительно претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (лицензиаром, заключившим со Страхователем трудовой договор) в течение Периода страхования.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей. 4.1.1. Лимит ответственности Страхователя по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей. 4.2. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 4 820,00 (Четыре тысячи двести) рублей за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом с возмещением с выставленным счетом в срок по «16» января 2011 года. 5.3. При уплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.05.2010 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в вышеуказанном пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Любыми условиями настоящего Договора, Страхователь подтверждает, что исключил эти Правила страхования, ознакомив с ними и обещав выложить.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования являются не противоправные законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (лицензиаром, заключившим со Страхователем трудовой договор) требований и обязанностей 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.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц влечение вреда, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (лицензиаром, заключившим со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе проявились в нарушении договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. 8.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре. 8.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю истребованной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под истребованной истребованной претензией понимается как предъявление Третьим лицам Страхователем письменной претензии, требования о возмещении убытков или истребованного, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (лицензиара, заключившего со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9. ТРЕТЬИ ЛИЦА	9.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются: Лицензиар, заключивший договор на проведение оценки с Страхователем; 9.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (лицензиаром, заключившим со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

Страхователь: _____ Страховщик: _____

10. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	10.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования. 10.2. Прелыный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:	11.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования. 11.2. Также по настоящему Договору не признаются страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
12. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:	12.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по письменному согласию сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления допсоглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
13. УВЕДОМЛЕНИЯ:	13.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий: 13.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора; 13.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по электронной почте: со стороны Страхователя – 60904542604@yandex.ru; со стороны Страховщика – Elena.Makarevich@ingosstrax.ru; Rykova.Lidmironov@ingosstrax.ru; 14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – +7863422604, со стороны Страховщика – +78634366554.
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО ОК «Статус» От Страхователя: Соловьев Е. С. Директор	СТРАХОВЩИК: САО «Ингосстрах» От Страховщика: Полосин В. Заместитель начальника Филиала САО «Ингосстрах» в Ростовской области Должность: №693131-889/23 от 09.01.2011г. ИНГОССТРАХ ДЕП. ДОКУМЕНТЫ №5





**ДОГОВОР (ПОЛИС) №36108020-134-102-23
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Азов, 17.10.2023 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя Универсального офиса Новожиловой Ирины Петровны, действующего на основании Доверенности № 055-01-0641 от 18.11.2022, с одной стороны, и Бахвалов Николай Сергеевич, именуемый/именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 17.10.2023 (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (слыные) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:
3.1. Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.

4. СТРАХОВАЯ СУММА

	Страховая сумма
4.1. Для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	5 000 000 (Пять миллионов рублей) 00 копеек
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непредвиденной утраты и порчи имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	Возмещению не подлежит
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	Возмещению не подлежит
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	5 000 000 (Пять миллионов рублей) 00 копеек
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю, руб.:	5 000 000 (Пять миллионов рублей) 00 копеек

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

Страховая премия по Договору страхования составляет: 4 712 (Четыре тысячи семьсот двенадцать рублей) 00 копеек.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00:00 часов 22.10.2023 г. по 24:00 часа 21.10.2024 г.
7.2. Период страхования начинается в 00:00 часов дня, указанного в п.7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, и действует до 24:00 часов дня, указанного в п.7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.
7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.
7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате: единовременным платежом не позднее «17» октября 2023г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлены в соответствии с Правилами.
9.3. При неоплате страховой премии в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.
Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:
- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, если страховая премия оплачена на срок страхования, в течение которого страхование не действовало;
- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страховой премии.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «17» октября 2023 г. (Приложение 1).
10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (слыные) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

О возобновлении договора №36108020-134-1096-22 от «19» октября 2022 г. С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил. Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Данных страхования персональные данные Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о новых продуктах и услугах Страховщика.

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК ПАО СК «Росгосстрах» Адрес местонахождения: 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Павлова, д. 3 Подразделение: Универсальный офис "Азовский"	СТРАХОВАТЕЛЬ Бахвалов Николай Сергеевич Адрес регистрации по месту жительства: 345782, Ростовская Федерация, Ростовская обл., г. Азов, Красноармейский пер., д. 106, стр. А, кв. 2.
--	---

Банковские реквизиты:
р/с № 40701810201700000432 в ПАО Банк "ФК Открытие",
к/с 30101810300000000985 в ПАО Банк "ФК Открытие",
ИНН 610457683,
БИК 070831789



Паспортные данные
серия 6017 № 070352 выдана Отделом ФМС
России по Ростовской области в городе Азове дата
02.02.2017

Подпись (Бахвалов Н. С.)
М.П.

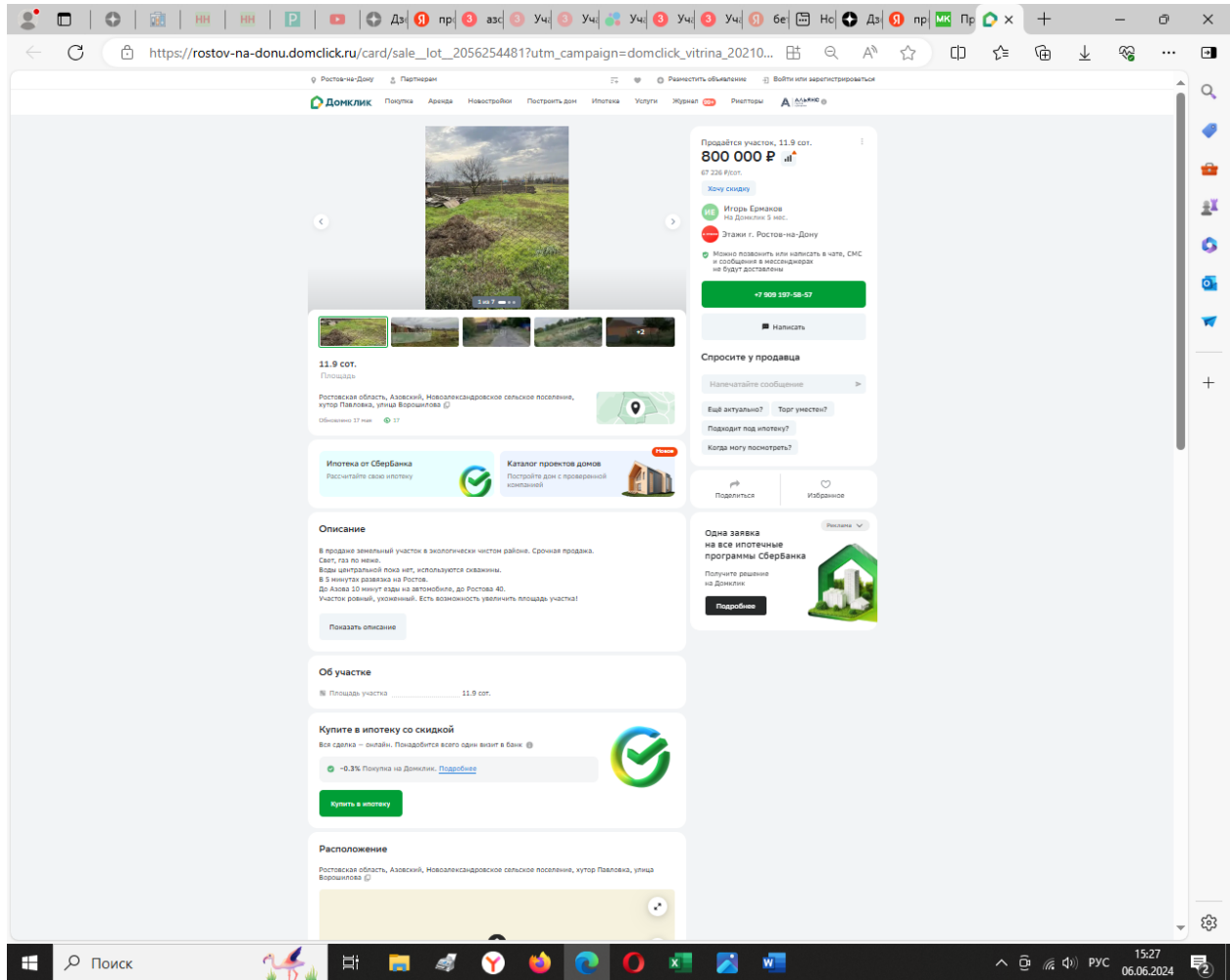
На основании Доверенности № Ф58-01-0641 от 18.11.2022

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

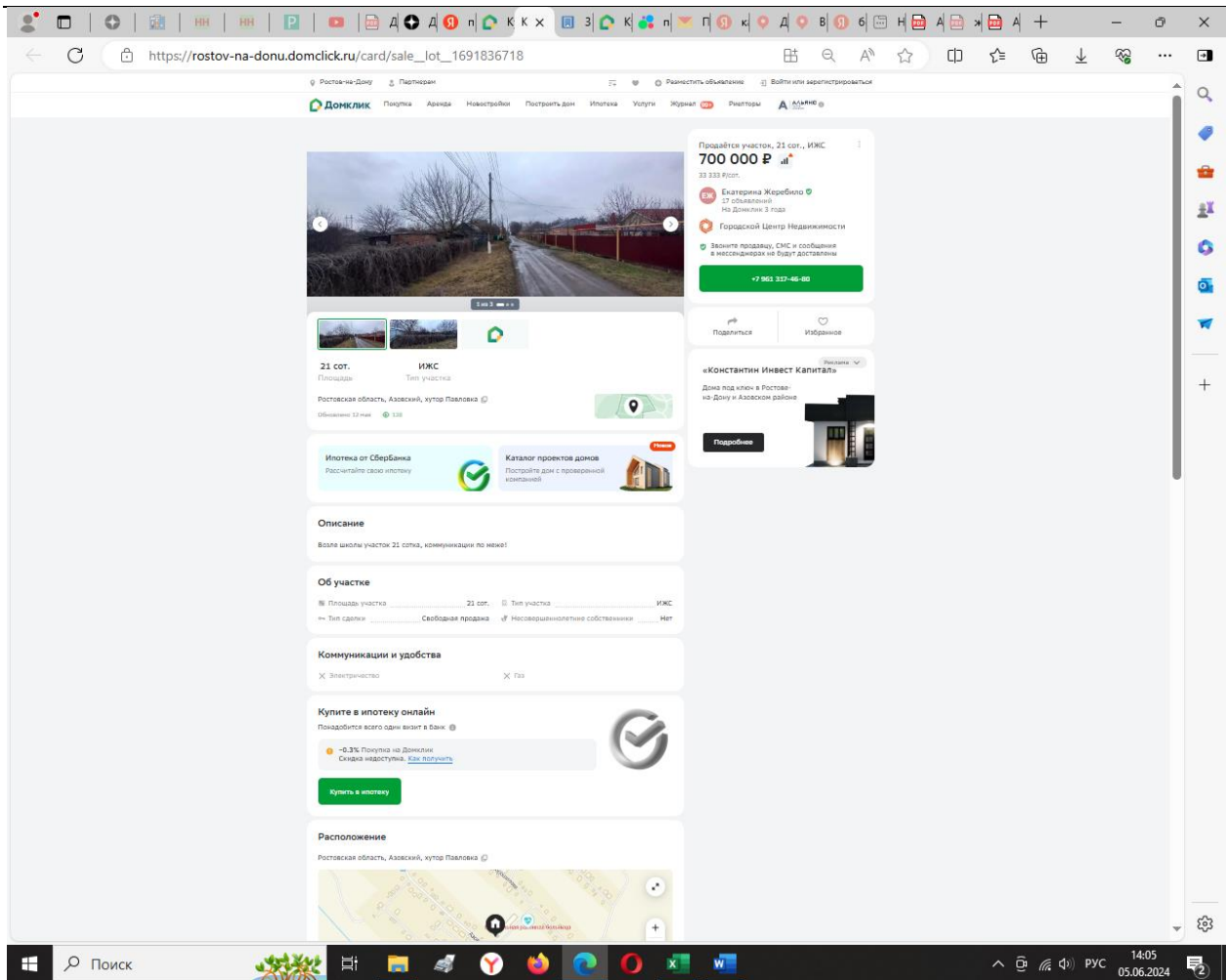
Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденции: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.
Адрес Фиднала ПАО СК «Росгосстрах» в Ростовской области для корреспонденции:
344022, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, проспект Кировский, дом 84/1
Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34
Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ)
Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам)
Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGCS.ru.



20. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЁТАХ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ



https://rostov-na-donu.domclick.ru/card/sale_lot_2056254481?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid_rk123942gr407&utm_source=Mirkvartir.ru&utm_medium=cpa&utm_content=317212095&sub=fed



https://rostov-na-donu.domclick.ru/card/sale_lot_1691836718



The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on Avito.ru. The URL is https://www.avito.ru/kagalnik/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_izhs_3903898832. The listing is for a plot of 12.5 sotki (1250 m²) in the IZHS settlement. The price is listed as 460,000 RUB, with a crossed-out price of 520,000 RUB and a note of 36,800 RUB per sotka. The contact number is 8 910 290-55-42. The listing includes a map showing the plot's location and dimensions (17m, 77m, 15m, 76m). The description mentions the plot is suitable for a private household and has access to utilities. The listing is from the user 'Invest Club Galaktika', an agent since February 2016, with 59 completed transactions. The listing is also featured in two advertisements: one for ECCO shoes and another for Royal Towers business-class studio apartments.

https://www.avito.ru/kagalnik/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_izhs_3903898832



https://www.avito.ru/peshkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_izhs_4046072031

Участок 27 сот. (ИЖС)

1 000 000 ₽
37 037 ₽ за сотку
В ипотеку от 0₽ 16 788 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 478-47-00

[Написать сообщение](#)
Отправит в течение дня

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

[Подписаться на продавца](#)

Об участке
Площадь: 27 сот.

Расположение
Ростовская обл., Азовский р-н, Пешковское сельское поселение, с. Пешково [Показать карту](#)

Описание
Продаётся земельный участок под строительство. Адрес Ростовская обл. Азовский р-н, село Пешково ул Полевая 1, газ, электричество рядом с участком, документы в наличии, торг уместен.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
1 000 000 ₽	3 000 000 ₽

Сообщения

https://www.avito.ru/peshkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_izhs_4046072031



21. КОПИИ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ДОКУМЕНТОВ

Удостоверение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области
полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок		Земельный участок	
Вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1 - 1	Всего листов выписки: 3
08	июня 2021	Всего листов выписки: 3	
Кадастровый номер		61:01:0110401:2455	
Номер кадастрового квартала:		61:01:0110401	
Дата присвоения кадастрового номера:		12.11.2020	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес (местоположение):		Ростовская область, Азовский Муниципальный район, сельское поселение Новоалександровское, хутор Павловка, ул. Азовская, 3/у 14А	
Площадь, м ² :		1600 +/- 14	
Кадастровая стоимость, руб.		200416	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		61:01:0110401:2074	
Категория земель		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования		личное подсобное хозяйство, для ведения личного подсобного хозяйства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Комаров Сергей Александрович (представить правообладателя), Правообладатель: Администрация Новоалександровского сельского поселения	

В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ подтверждается соответствие содержания данного документа содержанию электронного документа, полученного посредством СИА.

Михоменко Л.В. подпись
Специалист

ПОДПИСЬ _____

ИНДИКАЦИЯ ПЕЧАТЯ _____



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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		Земельный участок	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
08	июня 2021	Всего листов выписки: 3	
Кадастровый номер:		61:01:0110401:2455	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование "Новоалександровское сельское поселение"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 61:01:0110401:2455-61/187/2020-1 12.11.2020 11:40:54
3	Документы-основания	3.1	п. 3 ст. 3.1 Федерального закона "О внесении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", № 137-ФЗ, Выдан 25.10.2001 Свидетельство о праве на наследство по закону, Выдан 11.02.2020 Документ нотариально удостоверен: 11.02.2020 Нотариус Е.Е. 61/96-н/61 -2020-2-586
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ подтверждается соответствие содержания данного документа, полученного посредством Службы

Степановская Л.В.
Специалист подпись



Полное наименование должности	Подпись	Инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



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

Раздел 3 Лист 3

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
08	июни 2021			
Кадастровый номер:		61:01:0110401:2455		
План (чертеж, схема) земельного участка				

В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ подтверждается соответствие содержания данного документа содержанию электронного документа, полученного посредством С

Специалист *Сидоманов Д.В.* подпись

Масштаб: 1:900	Основные обозначения:	Подпись	Инициалы, фамилия
полное наименование должности			

В настоящее время отчете пронумеровано, прошито и
скреплено печатью ООО ОК "СТАТУС"

С. В. Соколов
Директор

Директор Соколова К.С.

