

ИЗВЕЩЕНИЕ
о проведении аукциона в электронной форме
на электронной торговой площадке РТС-тендер,
<http://www.rts-tender.ru/> в сети Интернет

1. Общие положения

1.1. Аукцион проводится в соответствии с постановлением администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области от 16.02.2024 № 626 «О продаже на электронном аукционе земельного участка», постановлением администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области от 19.01.2024 № 222 «О проведении электронного аукциона», постановлением администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области от 10.10.2023 № 2525 «О проведении электронного аукциона», постановлением администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области от 10.10.2023 № 2524 «О проведении электронного аукциона», постановлением администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области от 10.10.2023 № 2523 «О проведении электронного аукциона», положениями Земельного кодекса Российской Федерации и Гражданского кодекса Российской Федерации.

1.2. Арендодатель (Продавец) – отдел имущественных и земельных отношений администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области.

Юридический и фактический (почтовый) адрес: 396310, Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Советская, 1.

Адрес электронной почты: ouminu@inbox.ru

Номер контактного телефона – 8 (47341) 5-45-77.

1.3. Оператор электронной площадки.

Общество с ограниченной ответственностью «РТС - тендер» (ООО «РТС-тендер»), <http://www.rts-tender.ru/> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (Оператор).

Юридический адрес: 121151, г. Москва, набережная Тараса Шевченко, д. 23А.

Телефон +7 (499) 653-77-00

Адрес электронной почты: iSupport@rts-tender.ru.

1.4. Документооборот между претендентами, участниками, оператором и продавцом осуществляется через электронную площадку в форме электронных документов либо электронных образов документов (документов на бумажном носителе, преобразованных в электронно-цифровую форму путем сканирования с сохранением их реквизитов), заверенных электронной подписью продавца, претендента или участника либо лица, имеющего право действовать от имени соответственно продавца, претендента или участника. Данное правило не применяется для договора аренды земельного участка, который заключается сторонами в простой письменной форме. Наличие электронной подписи означает, что документы и сведения, поданные в форме электронных документов, направлены от имени соответственно Претендента, Участника, Арендодателя (Продавца) либо Оператора и отправитель несет ответственность за подлинность и достоверность таких документов и сведений.

Для организации электронного документооборота претендент должен получить электронную подпись. На электронной площадке <https://www.rts-tender.ru> принимаются и признаются электронные подписи, изданные доверенными удостоверяющими центрами. Список доверенных удостоверяющих центров публикуется в открытой для доступа неограниченного круга лиц части электронной площадки (далее – открытая часть электронной площадки).

2. Сведения о предмете аукциона:

Электронный аукцион проводится в отношении:

Лот №1: Продажа земельного участка с кадастровым номером 36:16:0101006:690, площадью 1358 кв.м, расположенного по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Центральная, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства.

Сведения о правах на земельный участок: земельный участок, государственная собственность на который не разграничена.

Первоначальная стоимость земельного участка составляет 3204880 (три миллиона двести четыре тысячи восемьсот восемьдесят) рублей (согласно отчету независимой оценочной организации).

«Шаг аукциона»: 3% от первоначальной стоимости (96146,40 рублей).

Размер задатка для участия в аукционе в электронной форме: 100 % от первоначальной стоимости.

Сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

- водоснабжение, водоотведение: централизованные сети водоснабжения и водоотведения МООО «НКХ» имеются (письмо МООО «НКХ» от 29.02.2024 № 174);

- газоснабжение: имеется техническая возможность подключения объекта(ов) капитального строительства, предполагаемых к размещению на земельном участке. Подключение (технологическое подключение) объектов капитального строительства к сетям газораспределения осуществляется на основании Правил подключения утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2021 № 1547 (далее – Правила № 1547). Согласно п. 5 Правил № 1547, подключение объектов капитального строительства к сети газораспределения осуществляется на основании договора о подключении, для чего заявитель обращается с заявкой о подключении, которая должна соответствовать требованиям п. 11, 16 Правил № 1547.

Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости:

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 36:00-6.701 от 15.07.2021. Ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 26.02.2021 №113-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Воронеж (Чертовицкое)». вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома Воронеж (Чертовицкое) (часть 1), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 26.02.2021, номер решения: 113-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация), источник официального опубликования: <https://favt.gov.ru/dejatelnost-ajeroporty-i-ajerodromypriaer-terr-aerodromov-ga?id=7674>.

Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 02.09.2015; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 02.09.2021; реквизиты документа-основания: «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования

земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160; решение «О согласовании охранной зоны объекта электросетевого хозяйства» от 08.07.2021 № В10-1324 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор), Верхне-Донское Управление. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 23.05.2022; реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Воронеж (Чертовицкое)» от 26.02.2021 № 113-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация).

Размер вознаграждения за оказание услуг, связанных с участием в торговых процедурах, проводимых на электронной площадке «РТС-тендер» Имущественные торги:

Реализация (продажи) земельных участков - 1% от начальной цены предмета аукциона и не более 5 000 рублей, без учета НДС.

При проведении Аукциона в случае, предусмотренном п. 7 ст. 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, по результатам которого договор заключается с гражданином, размер тарифа – 1% от начальной цены предмета аукциона и не более 2 000 рублей, в том числе НДС 20%.

Лот № 2: Продажа права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 36:16:4301001:114, площадью 50696 кв.м, расположенного по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, п. Благодатный, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках.

Срок аренды: 10 лет

Сведения о правах на земельный участок: земельный участок, государственная собственность на который не разграничена.

Первоначальная стоимость ежегодной арендной платы за земельный участок составляет 63003,00 (шестьдесят три тысячи три) рубля (согласно отчету независимой оценочной организации).

«Шаг аукциона»: 3% от первоначальной стоимости (1890,09 рубля).

Размер задатка для участия в аукционе в электронной форме: 100 % от первоначальной стоимости.

Сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

- водоснабжение, водоотведение: отсутствуют технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а именно к объектам водоснабжения и водоотведения. Имеется возможность бурения индивидуальной водяной скважины;

- газоснабжение: имеется техническая возможность подключения объекта(ов) капитального строительства, предполагаемых к размещению на земельном участке с кадастровым номером 36:16:4301001:114. Подключение (технологическое подключение) объектов капитального строительства к сетям газораспределения осуществляется на основании Правил подключения утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2021 № 1547 (далее – Правила № 1547). Согласно п. 5 Правил № 1547, подключение объектов капитального строительства к сети газораспределения осуществляется на основании договора о подключении, для чего заявитель обращается с заявкой о подключении, которая должна соответствовать требованиям п. 11, 16 Правил № 1547 (письмо ОАО «Газпром газораспределение Воронеж» от 07.07.2023 № АЛ-18/992/ТУ).

На земельный участок не установлены ограничения (обременения).

Размер вознаграждения за оказание услуг, связанных с участием в торговых процедурах, проводимых на электронной площадке «РТС-тендер» Имущественные торги:

Размер тарифа - 1% от начальной цены предмета аукциона и не более 5 000 рублей, без учета НДС.

Размер тарифа – 1% от начальной цены предмета аукциона и не более 2 000 рублей, в том числе НДС 20%, при проведении Аукциона в случае, предусмотренном п. 7 ст. 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, по результатам которого договор заключается с гражданином, а также при проведении Аукциона в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные ч. 4 ст. 18 ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Лот № 3: Продажа права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 36:16:0102012:13671, площадью 45 кв.м, расположенного по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Полевая, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – хранение автотранспорта.

Срок аренды: 10 лет

Сведения о правах на земельный участок: земельный участок, государственная собственность на который не разграничена.

Первоначальная стоимость ежегодной арендной платы за земельный участок составляет 26887,00 (двадцать шесть тысяч восемьсот восемьдесят семь) рублей (согласно отчету независимой оценочной организации).

«Шаг аукциона»: 3% от первоначальной стоимости (806,61 рублей).

Размер задатка для участия в аукционе в электронной форме: 100 % от первоначальной стоимости.

Сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

- водоснабжение, водоотведение: централизованные сети водоснабжения и водоотведения МООО «НКХ» имеются по данному адресу (письмо МООО «НКХ» от 17.08.2023г. № 380/1);

- газоснабжение: на основании информации о проектной производительности и наличии резервов пропускной способности газораспределительных станций, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности ООО «Газпром трансгаз Москва» с учетом обязательств по подключению перспективных потребителей ОАО «Газпром газораспределение Воронеж» на ГРС № 2А г. Воронеж (Левобережный) отсутствует резерв пропускной способности газотранспортной системы для подключения объекта(ов) капитального строительства, предполагаемых к размещению на данном земельном участке (письмо ОАО «Газпром газораспределение Воронеж» от 28.08.2023 № 18/2106).

На земельный участок не установлены ограничения (обременения).

Размер вознаграждения за оказание услуг, связанных с участием в торговых процедурах, проводимых на электронной площадке «РТС-тендер» Имущественные торги:

Размер тарифа - 1% от начальной цены предмета аукциона и не более 5 000 рублей, без учета НДС.

Размер тарифа – 1% от начальной цены предмета аукциона и не более 2 000 рублей, в том числе НДС 20%, при проведении Аукциона в случае, предусмотренном п. 7 ст. 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, по результатам которого договор заключается

с гражданином, а также при проведении Аукциона в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные ч. 4 ст. 18 ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Лот № 4: Продажа права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 36:16:2601006:636, площадью 662 кв.м, расположенного по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, с. Рождественская Хава, ул. Мира, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства.

Срок аренды: 20 лет

Сведения о правах на земельный участок: земельный участок, государственная собственность на который не разграничена.

Первоначальная стоимость ежегодной арендной платы за земельный участок составляет 13100,00 (тринадцать тысяч сто) рублей (согласно отчету независимой оценочной организации).

«Шаг аукциона»: 3% от первоначальной стоимости (393,00 рублей).

Размер задатка для участия в аукционе в электронной форме: 100 % от первоначальной стоимости.

Сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

- водоснабжение, водоотведение: возможно подключение к централизованной системе водоснабжения;

- газоснабжение: на основании информации о проектной производительности и наличии резервов пропускной способности газораспределительных станций, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности ООО «Газпром трансгаз Москва» с учетом обязательств по подключению перспективных потребителей ОАО «Газпром газораспределение Воронеж» на ГРС № 2А г. Воронеж (Левобережный) отсутствует резерв пропускной способности газотранспортной системы для подключения объекта(ов) капитального строительства, предполагаемых к размещению на данном земельном участке(письмо ОАО «Газпром газораспределение Воронеж» от 28.08.2023 № 18/2106).

На земельный участок не установлены ограничения (обременения).

Размер вознаграждения за оказание услуг, связанных с участием в торговых процедурах, проводимых на электронной площадке «РТС-тендер» Имущественные торги:

Размер тарифа - 1% от начальной цены предмета аукциона и не более 5 000 рублей, без учета НДС.

Размер тарифа – 1% от начальной цены предмета аукциона и не более 2 000 рублей, в том числе НДС 20%, при проведении Аукциона в случае, предусмотренном п. 7 ст. 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, по результатам которого договор заключается с гражданином, а также при проведении Аукциона в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные ч. 4 ст. 18 ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Лот № 5: Продажа права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 36:16:5500007:242, площадью 1183 кв.м, расположенного по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, п. 1-го отделения совхоза «Масловский», ул. Садовая, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное

использование – для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок).

Срок аренды: 20 лет

Сведения о правах на земельный участок: земельный участок, государственная собственность на который не разграничена.

Первоначальная стоимость ежегодной арендной платы за земельный участок составляет 23686,00 (двадцать три тысячи шестьсот восемьдесят шесть) рублей (согласно отчету независимой оценочной организации).

«Шаг аукциона»: 3% от первоначальной стоимости (710,58 рублей).

Размер задатка для участия в аукционе в электронной форме: 100 % от первоначальной стоимости.

Сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

- сетей водоснабжения и водоотведения находящихся на балансе МООО «НКХ» не имеется (письмо МООО «НКХ» от 17.08.2023г. № 380/1);

- газоснабжение: имеется техническая возможность подключения объектов капитального строительства. Подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям газораспределения осуществляется на основании Правил подключения утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2021 № 1547 (далее Правила № 1547), подключение объектов капитального строительства к сети газораспределения осуществляется на основании договора подключения, для чего заявитель обращается с заявкой о подключении, которая должна соответствовать требованиям п. 11, 16 Правил 1547 (письмо ОАО «Газпром газораспределение Воронеж» от 28.08.2023 № 18/2106).

На земельный участок не установлены ограничения (обременения).

Размер вознаграждения за оказание услуг, связанных с участием в торговых процедурах, проводимых на электронной площадке «РТС-тендер» Имущественные торги:

Размер тарифа - 1% от начальной цены предмета аукциона и не более 5 000 рублей, без учета НДС.

Размер тарифа – 1% от начальной цены предмета аукциона и не более 2 000 рублей, в том числе НДС 20%, при проведении Аукциона в случае, предусмотренном п. 7 ст. 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, по результатам которого договор заключается с гражданином, а также при проведении Аукциона в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные ч. 4 ст. 18 ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Лот № 6: Продажа права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 36:16:5500007:244, площадью 1185 кв.м, расположенного по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, п. 1-го отделения совхоза «Масловский», ул. Садовая, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок).

Срок аренды: 20 лет

Сведения о правах на земельный участок: земельный участок, государственная собственность на который не разграничена.

Первоначальная стоимость ежегодной арендной платы за земельный участок составляет 23726,00 (двадцать три тысячи семьсот двадцать шесть) рублей (согласно отчету независимой оценочной организации).

«Шаг аукциона»: 3% от первоначальной стоимости (711,78 рублей).

Размер задатка для участия в аукционе в электронной форме: 100 % от первоначальной стоимости.

Сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

- сетей водоснабжения и водоотведения находящихся на балансе МООО «НКХ» не имеется (письмо МООО «НКХ» от 17.08.2023г. № 380/1);

- газоснабжение: имеется техническая возможность подключения объектов капитального строительства. Подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям газораспределения осуществляется на основании Правил подключения утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2021 № 1547 (далее Правила № 1547), подключение объектов капитального строительства к сети газораспределения осуществляется на основании договора подключения, для чего заявитель обращается с заявкой о подключении, которая должна соответствовать требованиям п. 11, 16 Правил 1547 (письмо ОАО «Газпром газораспределение Воронеж» от 28.08.2023 № 18/2106).

На земельный участок не установлены ограничения (обременения).

Размер вознаграждения за оказание услуг, связанных с участием в торговых процедурах, проводимых на электронной площадке «РТС-тендер» Имущественные торги:

Размер тарифа - 1% от начальной цены предмета аукциона и не более 5 000 рублей, без учета НДС.

Размер тарифа – 1% от начальной цены предмета аукциона и не более 2 000 рублей, в том числе НДС 20%, при проведении Аукциона в случае, предусмотренном п. 7 ст. 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, по результатам которого договор заключается с гражданином, а также при проведении Аукциона в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные ч. 4 ст. 18 ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Лот № 7: Продажа права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 36:16:5500007:245, площадью 1185 кв.м, расположенного по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, п. 1-го отделения совхоза «Масловский», ул. Садовая, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок).

Срок аренды: 20 лет

Сведения о правах на земельный участок: земельный участок, государственная собственность на который не разграничена.

Первоначальная стоимость ежегодной арендной платы за земельный участок составляет 23726,00 (двадцать три тысячи семьсот двадцать шесть) рублей (согласно отчету независимой оценочной организации).

«Шаг аукциона»: 3% от первоначальной стоимости (711,78 рублей).

Размер задатка для участия в аукционе в электронной форме: 100 % от первоначальной стоимости.

Сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

- сетей водоснабжения и водоотведения находящихся на балансе МООО «НКХ» не имеется (письмо МООО «НКХ» от 17.08.2023г. № 380/1);

- газоснабжение: имеется техническая возможность подключения объектов капитального строительства. Подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям газораспределения осуществляется на основании Правил подключения утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2021 № 1547 (далее Правила № 1547), подключение объектов капитального строительства к сети газораспределения осуществляется на основании договора подключения, для чего заявитель обращается с заявкой о подключении, которая должна соответствовать требованиям п. 11, 16 Правил 1547 (письмо ОАО «Газпром газораспределение Воронеж» от 28.08.2023 № 18/2106).

На земельный участок не установлены ограничения (обременения).

Размер вознаграждения за оказание услуг, связанных с участием в торговых процедурах, проводимых на электронной площадке «РТС-тендер» Имущественные торги:

Размер тарифа - 1% от начальной цены предмета аукциона и не более 5 000 рублей, без учета НДС.

Размер тарифа – 1% от начальной цены предмета аукциона и не более 2 000 рублей, в том числе НДС 20%, при проведении Аукциона в случае, предусмотренном п. 7 ст. 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, по результатам которого договор заключается с гражданином, а также при проведении Аукциона в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные ч. 4 ст. 18 ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

3. Сроки, время подачи заявок, проведения аукциона, подведения итогов аукциона

3.1. Дата и время начала приема заявок на участие в аукционе в электронной форме **07.03.2024 года 08 часов 00 минут (московское время).**

3.2. Дата и время окончания приема заявок на участие в аукционе в электронной форме **08.04.2024 года в 14 часов 00 минут (московское время).**

1.8. Дата и время определения участников аукциона в электронной форме **10.04.2024 года.**

3.3. Дата, время и место проведения аукциона в электронной форме – **12.04.2024 года в 10 часов 00 минут (московское время)** на сайте: <http://www.rts-tender.ru/> в сети «Интернет».

3.4. Ознакомление со сведениями о земельных участках и иной информацией, в том числе с проектом договора аренды (купли-продажи), проводится в течение срока приема заявок по рабочим дням с 08.00 часов до 16.00 часов, (обеденный перерыв с 12.00 до 13.00 часов (местное время) по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Советская, 1 (здание администрации), 1 этаж, кабинет № 105.

Контактная информация:

- заместитель руководителя отдела имущественных и земельных отношений администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области – Кульбака Александр Алексеевич, телефон 8 (47341) 5-45-77,

- юрист-консульт отдела имущественных и земельных отношений администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области – Гребенщикова Екатерина Вячеславовна, телефон 8 (47341) 5-45-77.

3.5. Настоящее информационное сообщение опубликовано на официальном Правительственном сайте торгов в сети «Интернет» -<http://www.torgi.gov.ru> (ГИС Торги), а также на сайте оператора электронной площадки -<http://www.rts-tender.ru>.

4. Порядок регистрации на электронной площадке

4.1. Для обеспечения доступа к участию в электронном аукционе Претендентам необходимо пройти регистрацию на электронной площадке ООО «РТС - тендер» <http://www.rts-tender.ru/>.

4.2. Регистрация на электронной площадке ООО «РТС - тендер» проводится в соответствии с Регламентом электронной площадки Имущественные торги, торговой секции «Торги по приватизации, аренде и продаже имущества».

4.3 Для получения регистрации пользователь заполняет соответствующую форму заявления на регистрацию и предоставляет требуемые документы и информацию.

4.4. После заполнения форм их необходимо подписать электронной подписью.

4.5. Получить сертификаты электронной подписи можно в Авторизованных удостоверяющих центрах. С полным списком авторизованных удостоверяющих центров можно ознакомиться на электронной площадке по адресу: <https://www.rts-tender.ru/digital-signature>.

4.6. Заявление на регистрацию рассматривается оператором в срок не более 3 рабочих дней (порядок регистрации подробно изложен в Регламенте электронной площадки «РТС–тендер» Имущественные торги и в торговой секции «Торги по приватизации, аренде и продаже имущества» <https://www.rts-tender.ru/platform-rules/platform-property-sales>).

5. Требования к Заявителям аукциона в электронной форме

5.1. Заявителем на участие в аукционе в электронной форме (далее – Заявитель) может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любой гражданин, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующий на заключение договора купли-продажи земельного участка и прошедший регистрацию (аккредитацию) на электронной площадке в соответствии с Регламентом Оператора электронной площадки и Инструкциями Претендента/Арендатора (Покупателя), размещенными на электронной площадке.

6. Размер, срок и порядок внесения задатка и его возврата

6.1. Для участия в аукционе в электронной форме претендент вносит задаток в размере 100 % начальной цены, указанной в информационном сообщении.

6.2. Задаток вносится претендентом одновременно с подачей заявки на участие в электронном аукционе.

6.3. Задаток для участия в аукционе служит обеспечением в части заключения договора, а также обеспечением исполнения обязательств, предусмотренных договором купли-продажи земельного участка.

6.4. Перечисление задатка для участия в аукционе и возврат задатка осуществляются с учетом особенностей, установленных регламентом электронной площадки «РТС-тендер» Имущественные торги, размещенной на сайте <http://www.rts-tender.ru> в сети Интернет (торговая секция «Торги по приватизации, аренде и продаже имущества»).

6.5. Срок внесения задатка на счет Оператора торговой площадки: Задатки на участие в аукционе должны быть внесены на счет, предоставленный оператором электронной площадки (<https://www.rts-tender.ru/details/platform-property-sales-details>), не позднее срока окончания приема заявок.

6.6. Задаток вносится Претендентом лично платежом в валюте Российской Федерации.

6.7. Банковские реквизиты счета для перечисления задатка:

Получатель платежа: ООО «РТС-тендер»

Банковские реквизиты: Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк»

БИК 044525360

Расчётный счёт: 40702810512030016362

Корр. счёт 30101810445250000360

ИНН 7710357167

КПП 773001001

В назначении платежа обязательно нужно указывать: «Внесение гарантийного обеспечения по Соглашению о внесении гарантийного обеспечения, № аналитического счета _____, без НДС».

6.8. Денежные средства, перечисленные за Претендента третьим лицом, не зачисляются на счет такого Претендента на электронной торговой площадке.

6.9. В случае отсутствия (не поступления) в указанный срок суммы задатка, обязательства претендента по внесению задатка считаются неисполненными, и претендент к участию в аукционе в электронной форме не допускается.

6.10. Лицам, перечислившим задаток для участия в аукционе в электронной форме по продаже права аренды (купле-продаже) земельного участка, возвращаются в следующем порядке:

- участникам, за исключением победителя, а также претендентам, отозвавшим заявки позднее дня окончания приема заявок – в течение 5 календарных дней со дня подведения итогов аукциона.

- претендентам, не допущенным к участию в аукционе, а также претендентам, отозвавшим заявки не позднее дня окончания приема заявок – в течение 5 календарных дней с даты подписания протокола о признании претендентов участниками.

6.11. Задаток победителя аукциона засчитывается в счет оплаты приобретаемого имущества и подлежит перечислению в установленном порядке в течение 5 календарных дней со дня истечения срока, установленного для заключения договора аренды (купли-продажи) земельного участка.

6.12. При уклонении или отказе победителя от заключения в установленный срок договора аренды (купли-продажи) земельного участка результаты аукциона аннулируются продавцом, победитель утрачивает право на заключение указанного договора, задаток ему не возвращается.

6.13. В случае уклонения или отказа от исполнения покупателем обязательств по оплате имущества по договору аренды (купли-продажи) земельного участка, задаток ему не возвращается.

7. Размер, условия и порядок взимания вознаграждения за оказание услуг, связанных с участием в торговых процедурах, проводимых на электронной площадке «РТС-тендер»

7.1. Вознаграждение за оказание услуг, связанных с участием в торговых процедурах, проводимых на электронной площадке «РТС-тендер» – 1% от начальной цены предмета аукциона и не более 2 000 рублей, включая НДС 20%.

7.2. Передача денежных средств в размере стоимости услуг (далее – гарантийное обеспечение оплаты услуг) осуществляется в порядке, установленном статьей 4 Соглашения о гарантийном обеспечении на электронной площадке «РТС-тендер» Имущественные торги, расположенном по адресу в сети Интернет: <https://www.rts-tender.ru/platform-rules/platform-property-sales>.

7.3. Денежные средства в размере стоимости оказания услуг блокируются на аналитическом счете Покупателя в момент подачи заявки на участие в торговой

процедуре, при условии наличия на нем соответствующей суммы свободных денежных средств.

7.4. Списание средств гарантийного обеспечения оплаты оказания услуг осуществляется с аналитического счета того участника, в отношении которого применимо одно из следующих условий:

7.4.1. во всех случаях, кроме случаев проведения аукционов по правилам «Реализация (продажа) земельных участков», «Аренда земельных участков», если участник определен как лицо, с которым может быть заключен договор (победитель) – в течение одного рабочего дня с момента опубликования на электронной площадке протокола с результатами торговой процедуры, содержащего информацию о таком участнике;

7.4.2. в случаях проведения аукциона по правилам «Реализация (продажа) земельных участков», «Аренда земельных участков», если с участником, который определен как лицо, с которым может быть заключен договор (победитель), заключен договор или участник признан уклонившимся от заключения договора – в течение одного рабочего дня с момента заключения с таким участником договора на электронной площадке или опубликования на электронной площадке сведений о заключении договора с таким участником или опубликования на электронной площадке акта (протокола) о признании такого участника уклонившимся от заключения договора;

7.4.3. участник направил лучшее ценовое предложение после победителя в аукционе на право заключение договора аренды (купли-продажи) земельного участка и/или в аукционе по реализации (продаже) земельного участка - в течение одного рабочего дня с момента заключения договора с таким участником или опубликования на электронной площадке акта (протокола) о признании такого участника уклонившимся от заключения договора;

7.5. Блокирование гарантийного обеспечения оплаты оказания услуг прекращается в течение одного рабочего дня в следующих случаях:

7.5.1. у всех участников в случае отмены (аннулировании) торговой процедуры;

7.5.2. у участника в случае отзыва или возврата заявки на участие в торговой процедуре;

7.5.3. у участников, не допущенных к участию в торговой процедуре, - с момента публикации на электронной площадке протокола рассмотрения заявок или протокола рассмотрения первых частей заявок на участие в соответствующем аукционе;

7.5.4. у участников, не направивших ни одного ценового предложения в период проведения торговой сессии в аукционе с подачей заявок двумя частями – с момента публикации на электронной площадке протокола аукционного торга;

7.6. Возврат свободных денежных средств осуществляется в порядке, установленном статьей 4 Соглашения о гарантийном обеспечении на электронной площадке «РТС-тендер» Имущественные торги.

8. Перечень документов, представляемых претендентами для участия в аукционе в электронной форме, и требования к их оформлению

8.1. Для участия в аукционе в электронной форме претенденты (лично или через своего представителя) одновременно с заявкой на участие в аукционе представляют электронные образцы следующих документов (документов на бумажном носителе, преобразованных в электронно-цифровую форму путем сканирования с сохранением их реквизитов):

юридические лица:

- заверенные копии учредительных документов;

- документ, содержащий сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале

юридического лица (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью юридического лица (при наличии печати) и подписанное его руководителем письмо);

- документ, подтверждающий полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании), и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности;

физические лица представляют документ, удостоверяющий личность (копии всех его листов).

8.2. В случае если от имени претендента действует его представитель по доверенности, к заявке должна быть приложена доверенность на осуществление действий от имени претендента, оформленная в установленном порядке, или нотариально заверенная копия такой доверенности. В случае, если доверенность на осуществление действий от имени претендента подписана лицом, уполномоченным руководителем юридического лица, заявка должна содержать также документ, подтверждающий полномочия этого лица.

8.3. Соблюдение претендентом указанных требований означает, что заявка и документы, представляемые одновременно с заявкой, поданы от имени претендента.

8.4. Указанные документы в части их оформления и содержания должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации.

8.5. Исправления, внесенные при необходимости, должны быть заверены подписью должностного лица и проставлением печати юридического лица, их совершивших. Если документ оформлен нотариально, соответствующие исправления должны быть также подтверждены нотариусом.

9. Порядок подачи заявок на участие в аукционе в электронной форме

9.1. Прием заявок обеспечивается Оператором электронной площадки в соответствии с Регламентом Оператора электронной площадки и Инструкциями Претендента, размещенными на электронной площадке. Один Заявитель вправе подать только одну Заявку.

9.2. Заявка направляется Заявителем Оператору электронной площадки в сроки приема заявок, путем: заполнения Заявителем ее электронной формы (Приложение № 1 и № 2) с приложением указанных в Извещении документов в форме электронных документов или электронных образов документов, то есть документов на бумажном носителе, преобразованных в электронно-цифровую форму путем сканирования с сохранением их реквизитов.

9.3. Заявка и прилагаемые к ней документы направляются Заявителем одновременно в соответствии с Регламентом Оператора электронной площадки и Инструкциями Претендента/Арендатора (покупателя), размещенными на электронной площадке. Не допускается раздельного направления Заявки и приложенных к ней документов, направление дополнительных документов после подачи Заявки или замена ранее направленных документов без отзыва Заявки в соответствии с Регламентом Оператора электронной площадки и Инструкциями Претендента/Арендатора (покупателя), размещенными на электронной площадке.

9.4. В соответствии с Регламентом Оператора электронной площадки и Инструкциями Претендента, размещенными на электронной площадке Оператор электронной площадки, возвращает Заявку Заявителю в случае:

- предоставления Заявки, подписанной электронной подписью лица, не уполномоченного действовать от имени Заявителя;

- подачи одним Заявителем двух и более Заявок при условии, что поданные ранее Заявки не отозваны;

- получения Заявки после установленных в Извещении дня и времени окончания срока приема Заявок. Одновременно с возвратом Заявки Оператор электронной площадки уведомляет Заявителя об основаниях ее возврата. Возврат Заявок по иным основаниям не допускается.

9.5. В случае отсутствия у Оператора электронной площадки оснований возврата Заявки Заявителю, Оператор электронной площадки регистрирует Заявку в соответствии с Регламентом Оператора электронной площадки и Инструкциями Претендента, размещенными на электронной площадке.

9.6. Заявитель вправе отозвать Заявку в любое время до установленных даты и времени окончания срока приема Заявок в соответствии с Регламентом Оператора электронной площадки и Инструкциями Претендента, размещенными на электронной площадке.

9.7. Заявитель после отзыва Заявки вправе повторно подать Заявку до установленных даты и времени окончания срока приема Заявок.

9.8. Прием Заявок прекращается Оператором электронной площадки с помощью программных и технических средств в дату и время окончания срока приема Заявок.

9.9. Ответственность за достоверность указанной в Заявке информации и приложенных к ней документов несет Заявитель.

9.10. После окончания срока приема Заявок, Оператор электронной площадки направляет Заявки Организатору аукциона в соответствии с Регламентом Оператора электронной площадки и Инструкциями Претендента, размещенными на электронной площадке.

10. Аукционная комиссия

10.1. Аукционная комиссия формируется Организатором аукциона и осуществляет следующие полномочия:

- рассматривает Заявки на предмет соответствия требованиям, установленным Извещением;

- принимает решение о допуске к участию в аукционе в электронной форме и признании Заявителей Участниками или об отказе в допуске Заявителей к участию в аукционе в электронной форме, которое оформляется Протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе в электронной форме, подписываемым Аукционной комиссией;

- оформляет Протокол о результатах аукциона в электронной форме.

10.2. Аукционная комиссия правомочна осуществлять функции и полномочия, если на ее заседании присутствует не менее пятидесяти процентов общего числа ее членов.

11. Определение участников аукциона в электронной форме по продаже права аренды (купле-продаже) земельного участка.

11.1. Рассмотрение Заявок осуществляется Аукционной комиссией. В указанный в настоящем информационном сообщении день определения участников аукциона в электронной форме Арендодатель (Продавец) рассматривает заявки и документы претендентов.

11.2. Заявитель не допускается к участию в аукционе в электронной форме в следующих случаях:

- непредставление необходимых для участия в аукционе в электронной форме документов или представление недостоверных сведений;

- непоступление задатка на дату рассмотрения Заявок на участие в аукционе;

- подача Заявки лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами не имеет права быть Участником и приобрести земельный участок в аренду (в собственность);

- наличие сведений о Заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов Заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа Заявителя, являющегося юридическим лицом, в реестре недобросовестных участников аукциона.

11.3. Настоящий перечень оснований отказа претенденту на участие в аукционе в электронной форме является исчерпывающим.

11.4. По результатам рассмотрения Аукционной комиссией Заявок Оператор электронной площадки в соответствии с Регламентом Оператора электронной площадки и Инструкциями Претендента, размещенными на электронной площадке:

- направляет Заявителям, допущенным к участию в аукционе в электронной форме и признанным Участниками и Заявителям, не допущенным к участию в аукционе в электронной форме, уведомления о принятых в их отношении решениях, не позднее дня и времени начала проведения аукциона в электронной форме;

- размещает Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе в электронной форме на электронной площадке.

11.5. По результатам рассмотрения Аукционной комиссией Заявок Организатор аукциона размещает Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе в электронной форме на официальном Правительственном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов - <http://www.torgi.gov.ru> (ГИС Торги) не позднее, чем на следующий день после дня подписания указанного протокола.

11.6. Заявитель, в соответствии с полученным им уведомлением Участника, в соответствии с Регламентом Оператора электронной площадки и Инструкциями Претендента, размещенными на электронной площадке, считается участвующим в аукционе в электронной форме с даты и времени начала проведения аукциона в электронной форме.

11.7. Информация о Претендентах, не допущенных к участию в аукционе, размещается в открытой части электронной площадки - <http://www.rts-tender.ru>, на официальном Правительственном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов - <http://www.torgi.gov.ru> (ГИС Торги).

12. Порядок проведения аукциона в электронной форме по продаже права аренды (купли-продаже) земельного участка

12.1. Проведение аукциона в электронной форме в соответствии с Регламентом Оператора электронной площадки и Инструкциями Претендента, размещенными на электронной площадке, обеспечивается Оператором электронной площадки.

12.2. В аукционе в электронной форме могут участвовать только Заявители, допущенные к участию в аукционе в электронной форме и признанные Участниками. Оператор электронной площадки обеспечивает Участникам возможность принять участие в аукционе в электронной форме.

12.3. Процедура аукциона в электронной форме проводится в день и время, указанные в Извещении.

12.4. Аукцион в электронной форме проводится путем повышения Начальной цены Предмета аукциона на «шаг аукциона».

12.5. Если в течение 1 (одного) часа со времени начала проведения процедуры аукциона в электронной форме не поступило ни одного предложения о цене Предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену Предмета аукциона, аукцион в электронной форме завершается с помощью программных и технических средств электронной площадки.

12.6. В случае поступления предложения о более высокой цене Предмета аукциона, время представления следующих предложений о цене Предмета аукциона продлевается на 10 (десять) минут.

12.7. Аукцион в электронной форме завершается с помощью программных и технических средств электронной площадки, если в течение 10 (десяти) минут после поступления последнего предложения о цене Предмета аукциона ни один Участник не сделал предложение о цене Предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену Предмета аукциона.

12.8. Победителем признается Участник, предложивший наибольшую цену Предмета аукциона.

12.9. Ход проведения процедуры аукциона в электронной форме фиксируется Оператором электронной площадки в электронном журнале, который направляется Организатору аукциона в течение 1 (одного) часа со времени завершения аукциона в электронной форме для подведения Аукционной комиссией результатов аукциона в электронной форме путем оформления Протокола о результатах аукциона в электронной форме. Один экземпляр Протокола о результатах аукциона в электронной форме передается Победителю аукциона в электронной форме.

12.10. Оператор электронной площадки приостанавливает проведение аукциона в электронной форме в случае технологического сбоя, зафиксированного программными и техническими средствами электронной площадки. Не позднее чем за 3 (три) часа до времени возобновления проведения аукциона в электронной форме, в соответствии с Регламентом Оператора электронной площадки и Инструкциями Претендента/Арендатора (покупателя), размещенными на электронной площадке Участники получают уведомления от Оператора электронной площадки с указанием даты и времени возобновления проведения аукциона в электронной форме.

12.11. После завершения аукциона в электронной форме Оператор электронной площадки размещает Протокол о результатах аукциона на электронной площадке в соответствии с Регламентом Оператора электронной площадки и Инструкциями Претендента/Арендатора (покупателя), размещенными на электронной площадке.

12.12. Организатор аукциона размещает Протокол о результатах аукциона в электронной форме на официальном Правительственном сайте для размещения информации о проведении торгов - <http://www.torgi.gov.ru> (ГИС Торги) в течение одного рабочего дня со дня его подписания.

12.13. Аукцион в электронной форме признается несостоявшимся в случаях, если:

- по окончании срока подачи Заявок была подана только одна Заявка;
- по окончании срока подачи Заявок не подано ни одной Заявки;
- на основании результатов рассмотрения Заявок принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе в электронной форме всех Заявителей;
- на основании результатов рассмотрения Заявок принято решение о допуске к участию в аукционе в электронной форме и признании Участником только одного Заявителя;

- в случае если в течении 1 (одного) часа после начала проведения аукциона в электронной форме не поступило ни одного предложения о цене Предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену Предмета аукциона.

13. Порядок заключения договора аренды (купли-продажи) земельного участка.

13.1. Заключение договора аренды (купли-продажи) земельного участка (Приложение № 3 и № 4) осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и нормативно-правовыми актами, а также Извещением.

13.2. В случае, если аукцион в электронной форме признан несостоявшимся и только один Заявитель допущен к участию в аукционе в электронной форме и признан Участником, Арендодатель (покупатель) в течение 10 (десяти) дней со дня подписания

Протокола рассмотрения заявок направляет Заявителю 3 (три) экземпляра подписанного проекта договора аренды (купли-продажи) земельного участка.

13.3. В случае, если по окончании срока подачи Заявок подана только одна Заявка, при условии соответствия Заявки и Заявителя, подавшего указанную Заявку, всем требованиям, указанным в Извещении, Арендатор (Покупатель) в течение 10 (десяти) дней со дня рассмотрения указанной Заявки направляет Заявителю 3 (три) экземпляра подписанного проекта договора аренды (купли-продажи) земельного участка.

13.4 Арендодатель (Продавец) направляет Победителю аукциона 3 (три) экземпляра подписанного проекта договора аренды (купли-продажи) земельного участка в десятидневный срок со дня составления Протокола о результатах аукциона в электронной форме.

13.5. Не допускается заключение договора аренды (купли-продажи) земельного участка ранее чем через 10 (десять) дней со дня размещения информации о результатах аукциона в электронной форме на Официальном сайте торгов.

13.6. Победитель аукциона в электронной форме или иное лицо, с которым заключается договор аренды (купли-продажи) земельного участка в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, обязаны подписать договор аренды (купли-продажи) земельного участка в течение 30 (тридцати) дней со дня направления им такого договора.

13.7. Если договор аренды (купли-продажи) земельного участка в течение 30 (тридцати) дней со дня направления проекта договора аренды (купли-продажи) земельного участка Победителю аукциона в электронной форме не был им подписан и представлен Арендодателю (Продавцу), Арендодатель (Продавец) предлагает заключить указанный договор иному Участнику, который сделал предпоследнее предложение о цене Предмета аукциона, по цене, предложенной Победителем аукциона в электронной форме.

13.8. В случае, если Победитель аукциона в электронной форме или иное лицо, с которым заключается договор аренды (купли-продажи) земельного участка в соответствии с пунктами 13.2 и 13.3 Извещения, в течение 30 (тридцати) дней со дня направления Арендодателем (продавцом) проекта указанного договора аренды (купли-продажи), не подписал и не представил Арендодателю (Продавцу) указанный договор, Арендодатель (Продавец) направляет сведения в Федеральную антимонопольную службу России для включения в реестр недобросовестных участников аукциона.

13.9. В случае, если в течение 30 (тридцати) дней со дня направления Участнику, который сделал предпоследнее предложение о цене Предмета аукциона, проекта договора аренды (купли-продажи) земельного участка, этот Участник не представил Арендодателю (Продавцу) подписанный со своей стороны указанный договор, Арендодатель (Продавец) вправе объявить о проведении повторного аукциона в электронной форме или распорядиться земельным участком иным образом в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Приложение:

1. Заявка на участие в электронном аукционе (Приложение № 1 и № 2);
2. Проект договора аренды (купли-продажи) земельного участка (Приложения № 3 и № 4).



ООО "Консультационно - аналитический центр "Ритм & Ко"

ИНН 3665043472

ИНН 3665043472

Адрес: 394006, РФ, Воронежская область, город Воронеж, улица Свободы, дом 59, офис 17, тел. +7 (473) 228-79-30,

факс +7 (473) 277-19-98, электронная почта: e-mail: ritmko@mail.ru

р/счет № 40702810900000037622 в АО «Райффайзенбанк» БИК 044525700, кор. счет № 30101810200000000700

ОТЧЕТ

**об оценке рыночной стоимости земельного участка,
площадью 1 358,0 кв. м., кад. № 36:16:0101006:690,
адрес (местоположение):**

**РФ, Воронежская область, район Новоусманский,
село Новая Усмань, улица Центральная
по состоянию на 13 февраля 2024 г.**

Дата составления отчета: 13.02.2024 г.

Идентификационный номер отчета: 10915/24

Место составления отчета: г. Воронеж

Заказчик:	Отдел имущественных и земельных отношений администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области
Исполнитель:	ООО «Консультационно – аналитический центр «Ритм & Ко»

ОГЛАВЛЕНИЕ:

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ:	4
ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	6
ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ, ИНЫЕ НЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ И НЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ	6
ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	7
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ). ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.....	8
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКАХ:	8
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ:	10
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	11
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	19
КЛАССИФИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	19
ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРА РЫНКА ЗЕМЕЛЬ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ	28
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	29
ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	30
<i>Оценка затратным подходом.....</i>	31
<i>Оценка сравнительным подходом.....</i>	32
<i>Оценка доходным подходом.....</i>	33
<i>Решение об оценке.....</i>	34
ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	34
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	34
П Р И Л О Ж Е Н И Я.....	48

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Дата составления отчета: 13 февраля 2024 года

Заказчик работы: Отдел имущественных и земельных отношений администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области.

Уважаемый Александр Иванович!

На основании Договора № 45/24 от 13 февраля 2024 г. и Задания на оценку, заключенным между ООО «Консультационно – аналитический центр «Ритм & Ко», в лице Директора Бутенко Ларисы Александровны и Отделом имущественных и земельных отношений администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области, в лице Руководителя отдела Горюнова Александра Ивановича, действующего на основании Положения, утвержденного решением Совета народных депутатов Новоусманского муниципального района Воронежской области от 19.06.2018 г. № 247, проведена оценка рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 13 февраля 2024 года.

Земельный участок, общей площадью 1 358,0 кв. м., (категория земель: земли населённых пунктов; кадастровый номер: 36:16:0101006:690; виды разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства), адрес (местоположение): РФ, Воронежская область, район Новоусманский, село Новая Усмань, улица Центральная.

Оценка проведена, а полный Отчет в письменной повествовательной форме подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями на дату оценки), Общих стандартов оценки (Федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г, N 200), Специального стандарта оценки (Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ от 25.09.2014 г., № 611).

Вывод, содержащийся в Отчете, получен в результате расчетов, сделанных исходя из опыта и профессиональных знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка, интервью со специалистами различных организаций, на основе предоставленной технической, бухгалтерской и иной документации, а также на основе результатов непосредственного осмотра объекта оценки.

Описание оцениваемого объекта, информация и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета. Оценщиком не проводилась как часть работы аудиторская или иная проверка полученной от организаций информации и оценщик не в состоянии в какой-либо форме подтвердить надежность данной информации, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки на дату проведения оценки составляет:

Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 1 358,0 кв. м., (категория земель: земли населённых пунктов; кадастровый номер: 36:16:0101006:690; виды разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства), адрес (местоположение): РФ, Воронежская область, район Новоусманский, село Новая Усмань, улица Центральная по состоянию на 13 февраля 2024 года составляет:

3 204 880,0

(Три миллиона двести четыре тысячи восемьсот восемьдесят) рублей.

Обращаю Ваше внимание на то, что:

- настоящее письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет его;
- отдельные части Отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все оговоренные в нем ограничения и допущения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по телефону в городе Воронеже 8 (4732) 28-79-30, факс 8 (4732) 77-19-98.

С уважением,

Директор

**ООО «Консультационно-аналитический центр
Ритм & Ко»**

Л.А. Бутенко

Задание на оценку:

Объект оценки:	Земельный участок, общей площадью 1 358,0 кв. м., категория земель: земли населённых пунктов; кадастровый номер: 36:16:0101006:690; виды разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства.
Сегмент рынка:	Рынок земельных участков
Месторасположение объекта:	РФ, Воронежская область, район Новоусманский, село Новая Усмань, улица Центральная.
Собственник Объекта оценки:	Муниципальное образование – Новоусманский муниципальный район Воронежской области
Имущественные права на объекты оценки:	Полное право собственности, которое подтверждено выпиской из ЕГРН Право собственности (Гражданский кодекс РФ, часть 1, стр. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
Ограничения прав:	Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные ст. 56 ЗК РФ, срок действия – не установлен
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	Выписка из ЕГРН «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» филиала ФГБУ «ФКП ФСРКК» по ВО от 25.12.2023 г., № КУВИ-001/2023-291366288.
Цель оценки:	Целью оценки является определение рыночной стоимости
Соблюдение требований законодательства РФ:	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости:	Рыночная стоимость объекта оценки в предположении о текущем использовании. Рыночная стоимость: «...наиболее вероятная цена, по которой данный 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, то есть когда: 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.»
Предполагаемое использование результатов оценки:	Результат оценки может использоваться для установления рыночной стоимости для продажи с открытых торгов
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Оценщику не известны
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе «Допущения и ограничительные условия»
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются

Наиболее эффективное использование:	По текущему назначению
Дата осмотра объекта:	Объектом оценки является земельный участок земель населённого пункта. Работа по идентификации земельного участка выполнялась камерально, в максимально возможном объеме, предоставленном Заказчиком и на основании открытых источников (данных с сайтов: http://rosreestr.ru и http://maps.google.ru , http://maps.yandex.ru
Дата оценки:	13 февраля 2024 года.
Срок проведения оценки:	12-13 февраля 2024 года
Дата составления Отчета:	13 февраля 2024 года
Форма составления Отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	<p>Допущения и ограничения к проведению оценки</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. 3. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 4. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению. 5. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев. 6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком. 7. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. 8. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 9. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. 10. При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки. 11. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки. 12. Установления границ интервала не требуется.
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

ПРИМЕНЯЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

Общие стандарты оценки;

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. ,N 200);

Специальный стандарт оценки, определяющий дополнительные требования к порядку проведения оценки:

- Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ от 25.09.2014 г., № 611;

а также, в части им не противоречащей, Стандартов и Правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Мин. имущества России от 06.03.2002 г. №568-р.

ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ, ИНЫЕ НЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ И НЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ

На основании Задания на оценку и в соответствии с содержанием основных нормативных актов в сфере оценочной деятельности, а также с учетом состава и особенностей данных, которыми располагают Оценщики, в составе процедуры настоящей оценки могут быть выделены следующие дополнительные, к указанным в Задании на оценку, допущения, использовавшиеся Оценщиками при проведении оценки:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;

- согласно п. 7 ФСО № 7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объекта оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объект оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц;

- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в Отчете об оценке;

- работа по идентификации земельного участка выполнялась камерально, в максимально возможном объеме, предоставленном Заказчиком и на основании открытых источников (данных с сайтов: <http://rosreestr.ru> и <http://maps.google.ru>, <http://maps.yandex.ru>.);

- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в Отчете;

-
- в Отчете использованы достоверные источники информации;
 - оценщики не берут на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов;
 - оценщики не изучали вопрос о правовом статусе и исходили из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. Собственность считается свободной от каких-либо обременений, претензий и исков со стороны третьих лиц;
 - оценщики исходят из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу;
 - владелец Объекта оценки управляет им исходя из наилучших интересов;
 - информация, используемая в настоящем Отчете об оценке, соответствует принципам существенности, подтвержденности, однозначности, достаточности и достоверности для доказательства результата оценки;
 - сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации;
 - оценщики не несут ответственности за какие-либо изменения мнений тех или иных участников рынка, а также любой другой информации, которая содержалась в открытом доступе в период проведения оценки и использовалась для проведения расчетов и составления Отчета об оценке;
 - использованная в Отчете информация, предоставленная Заказчиком, приложена в приложении к Отчету в виде справок, подписанных уполномоченным на то представителем Заказчика оценки. Данная информация считается достоверной, за исключением отдельных случаев, когда у Оценщиков есть основания считать иначе;
 - при наличии альтернативных данных или несогласованности поступившей в распоряжение Оценщиков информации, расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщиков;
 - ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете об оценке, и предоставляют пользователю Отчета об оценке возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа;
 - допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных подходов и методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в касающихся их разделах Отчета об оценке;
 - итоговая величина стоимости, указанная в настоящем Отчете об оценке носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с рассмотренным Объектом;
 - оценщики не несут обязательств по обновлению настоящего Отчета об оценке или сделанной ими оценки с учетом событий, произошедших после даты оценки;
 - итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых Оценщиками параметров, используемых для расчета результата оценки. Расчеты производятся посредством программы Microsoft Excel;
 - в рамках данного Отчета об оценке не требуется определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимости объектов оценки.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из Отчета и Отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному Отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- Отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в Отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный Отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;

- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г., N 200), Специальным стандартом оценки, определяющим дополнительные требования к порядку проведения оценки (Федеральный стандарт оценки ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., № 611), а также Стандартами и Правилами оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков;
- образование оценщиков соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

Оценщик,
Диплом ПП № 606498

В.В. Трепалин

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ). ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.

В данном случае Оценщики, подписавшие Отчет об оценке, работают на основании трудового договора в Обществе с ограниченной ответственностью «Консультационно-аналитический центр «Ритм &Ко» (ООО «Ритм & Ко»). Далее представлены сведения об Оценщиках, подписавших отчет об оценке и юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор.

Сведения о заказчике оценки и оценщиках:

Заказчик:	Отдел имущественных и земельных отношений администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области. Адрес: 396310, РФ, Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, ул. Советская, д. 1, каб. 9, тел. 8 (473-41)5-54-93, 5-45-77, факс 8 (473-41)5-54-93 ОГРН 1023600934675, ИНН 3616007827, КПП 361601001, Р/счёт 03231643206250003100 Банк: ОТДЕЛЕНИЕ ВОРОНЕЖ БАНКА РОССИИ//УФК по Воронежской области г. Воронеж БИК 012007084, к/с 40102810945370000023, лицевой счет бюджетополучателя 03935011400, элект. почта: oumi.nusm@govvrn.ru .
Оценщики, проводившие оценку, работают на основании трудового договора в ООО «Консультационно-аналитический центр «Ритм & Ко».	
Исполнитель:	ООО «Консультационно – аналитический центр «Ритм & Ко» ОГРН 1043600002115 от 14.01.2004 г. ИНН 3665043472, КПП 366401001 р\счет № 40702810900000037622 в АО «Райффайзенбанк», БИК 044525700, кор. счет № 30101810200000000700 в ГУ Банка России по ЦФО. Адрес: 394006, РФ, Воронежская область, город Воронеж, улица Свободы, дом 59, офис 17, тел. 8(4732) 28-79-30, факс 8 (4732) 77-19-98, электронная почта: e-mail: ritmko@mail.ru . Страховой полис на сумму: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей № 433-524-010517/24 выдан 26 января 2024 года сроком действия с 11 февраля 2024 г. по 10 февраля 2025 г., см. Приложения.
Квалификация оценщика:	Бутенко Лариса Александровна. Образование: - Воронежский Государственный университет. Специальность-математик (прикладная математика), экономист (финансы и кредит); - АНОО «Региональный Банковский Учебный Центр» «Профессиональная оценка и экспертиза прав собственности». Специализация – Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Диплом ПП-I № 944182, 2011 г.

	<p>Квалификационный аттестат-оценка недвижимости № 021961-1, выдан Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров 18.06.2021 года. Квалификационный аттестат-оценка движимого имущества № 021962-2, выдан Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров 18.06.2021 года .</p> <p>Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, строение 1, включена в реестр оценщиков 16 сентября 2011 года за регистрационным номером 007588)</p> <p>Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах». Страховой договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-524-037961/23 выдан 27 марта 2023 г. Срок действия договора с 01 апреля 2023 г. по 31 марта 2024 г. на сумму 3 000 000 рублей.</p> <p>Стаж работы – 12 лет (с 2011 г.)</p> <p>Адрес: 394006, РФ, Воронежская область, город Воронеж, улица Свободы, дом 59, офис 17, тел. 8 (903) 858-79-30.</p>
<p>Наименование саморегулируемой организации оценщика, членом которой являются Оценщик, и место нахождения этой организации</p>	<p>Ассоциация «Русское общество оценщиков»</p> <p>Адрес: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, строение 1</p> <p>Для корреспонденции: 107078, Москва, а/я 308.</p> <p>Зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков</p> <p>Телефон/факс: +7 (495) 662 7425 (многоканальный), +7 (499) 265-67-01, +7 (499) 261-45-09, +7 (499) 261-44-96</p> <p>E-mail: info@sraroo.ru Адрес сайта: http://sraroo.ru/</p>
<p>Квалификация оценщика:</p>	<p>Трепалин Владимир Васильевич. Образование: – Воронежское высшее военное авиационно - инженерное училище. Специальность-инженер; - Воронежский институт МВД РФ. Специальность-юрист; - Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права «Профессиональная оценка и экспертиза прав собственности». Специализация – Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Диплом ПП № 606498, 2003 г;</p> <p>Квалификационный аттестат-оценка недвижимости № 018649-1, выдан Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров 05.03.2021 года. Квалификационный аттестат-оценка движимого имущества № 025877-2, выдан Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров 22.07.2021 года. Действительный член АРМО. Свидетельство о членстве в СРО № 1334-07;</p> <p>Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах». Страховой договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-524-022708/23 выдан 20 февраля 2023 г. Срок действия договора с 10 марта 2023 г. по 09 марта 2024 г. на сумму 3 000 000 рублей.</p> <p>Стаж работы – 20 лет (с 2003 г.)</p> <p>Адрес: 394006, РФ, Воронежская область город Воронеж, улица Свободы, дом 59, офис 17, тел. 8 (910) 340-48-18.</p>
<p>Наименование саморегулируемой организации оценщика, членом которой являются Оценщики, и место нахождения этой организации</p>	<p>НП Ассоциация Российских магистров Оценки</p> <p>Адрес: 125040, РФ, город Москва, улица 1-я Ямского поля, дом 1, строение 1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209</p> <p>Адрес для корреспонденции (почтовый адрес): 115184, город Москва, а/я 10</p> <p>Зарегистрирована 04 июля 2007 г. за №0002 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков</p> <p>Телефон/факс: +7 (495) 221-04-25(многоканальный)</p> <p>E-mail: armo@sroarmo.ru Адрес сайта: http://www.sroarmo.ru</p>
<p>Сведения о независимости оценщика</p>	<p>ООО «Консультационно-аналитический центр «Ритм&Ко» и Оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p>Информация обо</p>	<p>Не привлекались.</p>

всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
---	--

Степень участия специалистов в проведении оценки

Оценщики I категории согласно Квалификационному справочнику должностей руководителей, специалистов и других служащих, утвержденного Постановлением Минтруда РФ от 21.08.1998г №37 (в ред. Постановлений Минтруда РФ от 29.04.2008 № 200 - http://advokat-kin.ru/e-store/xml_catalog/144/1117/):

– Трепалин В.В. – анализ рыночной информации, подбор аналогов, определение методологии проведения оценки, проведение расчетов, оформление Отчета.

– Бутенко Л.А. – проверка расчетов, проверка Отчета, общий контроль качества Отчета.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистов

Не привлекались.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ:

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Тип оцениваемого объекта: Объект недвижимого имущества – **земельный участок.**

Наименование объекта:

Земельный участок, площадью 1 358,0 кв. м., категория земель: земли населённых пунктов; кадастровый номер: 36:16:0101006:690; виды разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства.

Описание объекта: Подробное описание количественных и качественных характеристик объекта представлены в разделе "Точное описание объекта оценки";

Месторасположение объекта:

РФ, Воронежская область, район Новоусманский, село Новая Усмань, улица Центральная.

Правообладатель: Согласно представленным документам, собственником объекта оценки является Муниципальное образование – Новоусманский муниципальный район Воронежской области.

Имущественные права на объект оценки: Право собственности;

Идентификация имущественных прав: В целях настоящей оценки должна быть определена рыночная стоимость права собственности;

Основание для проведения оценки: Договор № 45/24 от 13 февраля 2024 года о выполнении оценочных работ.

Дата, по состоянию на которую проводится оценка (дата оценки): 13 февраля 2024 года

Дата составления отчета: 13 февраля 2024 года

Порядковый номер отчета: 10915/24.

Цель оценки и вид стоимости: Настоящая оценка проводится с целью определения рыночной стоимости объекта недвижимости. Таким образом, определяемый вид стоимости объекта оценки – рыночная стоимость;

Предполагаемое использование результатов оценки: Для обоснования рыночной стоимости объект оценки для организации и проведения торгов.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Рыночная стоимость:

Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м.	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов; кадастровый номер: 36:16:0101006:690; виды разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес (местонахождение): РФ, Воронежская область, район Новоусманский, село Новая Усмань, улица Центральная	1 358,0	3 204 880,0	Не определялась	3 204 880,0

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 1 358,0 кв. м., (категория земель: земли населённых пунктов; кадастровый номер: 36:16:0101006:690; виды разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства), адрес (местоположение): РФ, Воронежская область, район Новоусманский, село Новая Усмань, улица Центральная по состоянию на 13 февраля 2024 года составляет:

3 204 880,0**(Три миллиона двести четыре тысячи восемьсот восемьдесят) рублей.**

Оценщик,
Диплом ПП № 606498

В.В. Трепалин

Описание объекта оценки**Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Земельный участок, для которого проводится расчёт рыночной стоимости, расположен в Новоусманском муниципальном районе Воронежской области, в селе Новая Усмань.

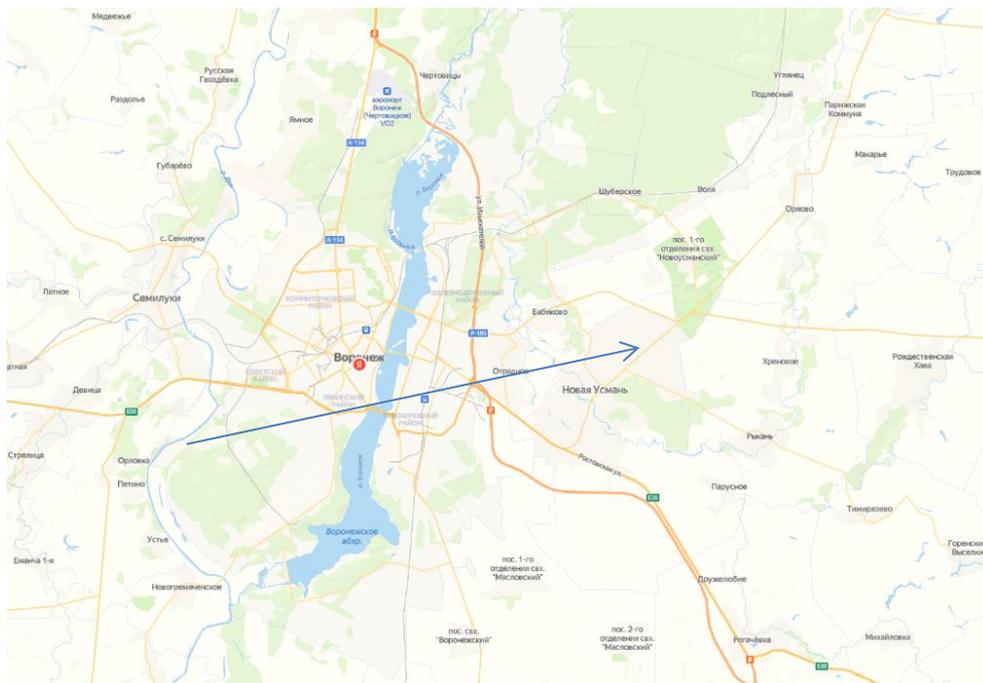
В кадастровом плане земельного участка, выделенного из единого землепользования с кадастровым номером 36:16:0101006:690, указан адрес участка: РФ, Воронежская область, район Новоусманский, село Новая Усмань, улица Центральная.

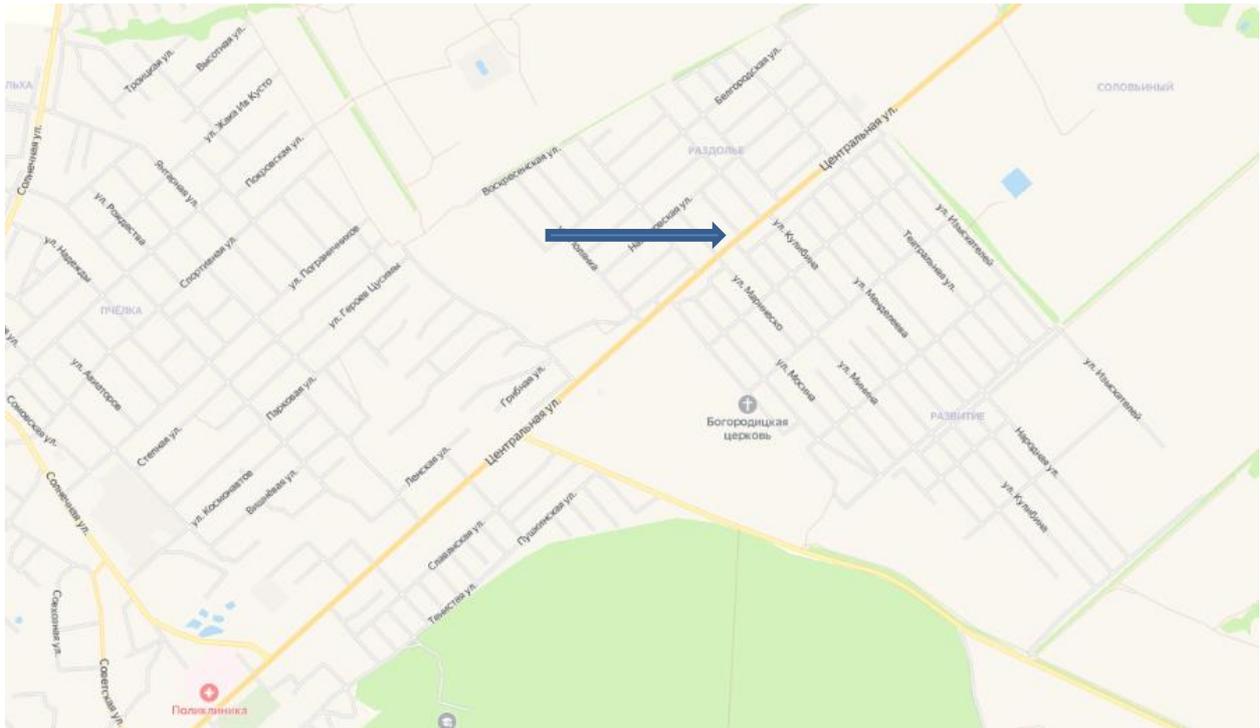
Право собственности на земельный участок принадлежит Муниципальному образованию – Новоусманскому муниципальному району Воронежской области.

Категория земель, к которой относится земельный участок: земли населённых пунктов.

Площадь земельного участка составляет **1 358,0** кв. м.

Рассматриваемый земельный участок расположен территориально в селе Новая Усмань, вдоль автомагистрали. В непосредственной близости располагаются аналогичные участки с различными видами разрешенного использования и ЛПХ. План участка неправильный четырехугольник. Вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства. В настоящее время участок не используется. Коммуникации по границе участка.





ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ:

Показатель	Значение показателя
Общие сведения	
Наименование объекта оценки	Земельный участок
Адрес (местоположение)	РФ, Воронежская область, район Новоусманский, село Новая Усмань, улица Центральная
Транспортная доступность к земельному участку	Имеется подъезд по дороге с твердым покрытием
Обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройство	Электрические сети по границе участка, остальные коммуникации доступны
Правовой режим земельного участка	
Кадастровый (или условный) номер земельного участка	36:16:0100106:690
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН «О характеристиках объекта недвижимости» филиала ФГБУ «ФКП ФСГРКК» по ВО от 25.12.2023 г., № КУВИ-001/2023-291366288
Категория земель, в границах которых расположен земельный участок	земли населённых пунктов
Вид права	Право собственности
Виды разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства

<p>Кадастровый план. Кадастровая стоимость, руб.</p>	<div data-bbox="533 197 852 721"> <p>Земельный участок 36:16:0101006:690 Воронежская область, р-н Новоусманский, с/пос. Новая Усманы, ул Центральная Для ведения личного подсобного хозяйства План ЗУ → План КК →</p> <p>Информация Услуги</p> <p>Тип: Объект недвижимости Вид: Земельный участок Кадастровый номер: 36:16:0101006:690 Кадастровый квартал: 36:16:0101006 Адрес: Воронежская область, р-н Новоусманский, с/пос. Новая Усманы, ул Центральная Площадь уточненная: 1 358 кв. м Статус: Учтенный Категория земель: Земли населенных пунктов Разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 698 989,76 руб. дата определения: 01.01.2022 дата утверждения: - дата внесения сведений: 21.12.2022 дата применения: 01.01.2023</p> </div> <div data-bbox="852 197 1398 721"> </div> <p style="text-align: center;">698 989,76</p>
<p>Сервитуты, обременения и ограничения вещных прав на земельный участок</p>	<p style="text-align: center;">Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные ст. 56 ЗК РФ, срок действия – с 26.02.2021 г.</p>
<p>Справочная информация</p>	<div data-bbox="724 909 1219 1794"> <p>Земельный участок Дата обновления информации: 12.12.2023</p> <p>Общая информация</p> <p>Вид объекта недвижимости: Земельный участок Статус объекта: Актуально Кадастровый номер: 36:16:0101006:690 Дата присвоения кадастрового номера: 10.09.2014</p> <p>Характеристики объекта</p> <p>Адрес (местоположение): Воронежская область, р-н Новоусманский, с/пос. Новая Усманы, ул Центральная Площадь, кв.м: 1358 Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства</p> <p>Сведения о кадастровой стоимости</p> <p>Кадастровая стоимость (руб): 698989,76 Дата определения: 01.01.2022 Дата внесения: 21.12.2022</p> <p>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</p> <p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: № 36:16:0101006:690-36/017/2017-3 от 09.08.2017 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют</p> </div>
Физические параметры	
<p>Площадь, м²</p>	<p style="text-align: center;">1 358,0</p>
<p>га</p>	<p style="text-align: center;">0,1358</p>
<p>Конфигурация участка</p>	<p style="text-align: center;">неправильный четырехугольник</p>

Анализ ликвидности объекта оценки

При изучении объекта оценки установлено, что ликвидность объекта оценки - средняя, срок экспозиции составляет не менее 6 месяцев.

№ п/п	Наименование	Степень влияния	Примечание
1.	Местоположение объекта	Местоположение объектов с точки зрения ведения бизнеса	Объект оценки расположен в Воронежской области, в зоне с ярко выраженным сельскохозяйственным уклоном. Востребованность данного объекта в указанном районе высокая. При этом негативный фактор, который оказывает влияние на ликвидность объекта оценки – это значительная зависимость сельскохозяйственного производства от фактора местоположения. Зачастую круг потенциальных покупателей ограничен ближайшими сельхозтоваропроизводителями, для которых местоположение участка удобно с точки зрения перемещения средств сельскохозяйственного производства непосредственно к месту сельскохозяйственного производства.
2.	Рыночная ситуация в заданном сегменте рынка	Ситуация определяет время ликвидности в зависимости от: <ul style="list-style-type: none"> • Соотношения спроса - предложения; • Активности рынка; • Емкости рынка; • Динамики развития рынка 	Земля, как известно – невосполнимый ресурс. В настоящее время качественных земель сельскохозяйственного назначения на территории области, которые не используются, практически не осталось. В большинстве своем объявления о продаже представлены небольшими участками земли, мало приближенными к показателям полноценного поля для сельскохозяйственного производства. С другой стороны, большинство земель сельхоз-товаропроизводителям было передано в аренду, либо предоставлено в собственность из земель, находящихся в муниципальной собственности, либо в собственности частных лиц (пайщиков). Стоимость таких сделок была зачастую не высока. В связи с этим, многие потенциальные покупатели, которые планируют и имеют необходимость приобретения земельных участков сельскохозяйственного назначения, сталкиваясь со стоимостью их предложения на открытом рынке, зачастую оказываются не готовы платить такие средства. В связи с этим крупные земельные массивы, которые помимо прочего в своем составе имеют разные виды угодий, могут продаваться от 1 года и более. Кроме того, к негативному фактору, в настоящее время также относится общий спад в социально-экономическом положении РФ и Воронежской области в частности, а соответственно и снижением платежеспособного спроса, в том числе и на аналогичные объекты.
3.	Степень информационного сопровождения товара при продвижении на рынок	Поиск покупателей зависит от объема и степени информированности о товаре на рынке	На объект оценки имеются необходимые правоустанавливающие документы, на основании которых можно получить достаточную информацию для дальнейшего предоставления ее потенциальному покупателю
4.	Износ объекта или функциональной пригодности для использования по назначению	Величина ПП, физические (Физи) и функциональные (ФункИ) износы, внешние износы (ВНИ) влияют на время ликвидности	Объект оценки находится в хорошем состоянии и пригоден для использования по функциональному (текущему) назначению.

НОВОУСМАНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН

Общая информация

Новоусманский муниципальный район, как самостоятельная административная и территориальная единица основан в 1928 году.

Административным центром Новоусманского муниципального района является село Новая Усмань.

Новоусманский муниципальный район расположен в пригородной зоне города Воронежа и имеет выгодное экономико-географическое положение.

Район находится в северной части Воронежской области. С востока границы района примыкают к городской черте города Воронежа, далее граничат с Верхнехавским, Каширским, Панинским и Рамонским районами Воронежской области. Территория района составляет 124,6 тыс. га или 2,37 % территории области. Среднегодовая численность постоянного населения в 2017 году составила 81,985 тыс. человек, в том числе трудовые ресурсы (с учетом работающих в г. Воронеже) 33,0 тыс. человек.

Новоусманский район – типичный пригородный район с экономикой ориентированной на сельское хозяйство, сельскохозяйственное производство на территории муниципального района осуществляют 18 предприятий. Площадь сельхозугодий составляет 87,7 тыс. га.

На территории района расположено 16 сельских поселений и 54 населенных пункта, в т. ч. 20 сел, 32 поселка, 2 деревни.

Инвестиционная привлекательность.

Новоусманский муниципальный район обладает выгодным транспортно-географическим расположением: по территории проходит железнодорожная магистраль Москва-Воронеж-Ростов и две автомагистрали федерального значения - Воронеж-Тамбов и Москва-Воронеж-Ростов, что и формирует его инвестиционную привлекательность.

Часть земель Никольского сельского поселения - 282 га - вошли в Индустриальный парк «Масловский». В настоящее время на территории района в границах индустриального парка «Масловский» реализуется ряд инвестиционных проектов:

- строительство производственно-складского комплекса ООО «ПО «Металлист», планируемый объем производства профнастилов, металлочерепицы и других изделий - 30 тыс. тонн в год;

- строительство завода по производству оптоволоконного кабеля ЗАО «ОФС Связьстрой-1 ВОКК»;

- строительство логистического комплекса на 150 тыс. паллетомест ООО ПК «Ангстрем».

В Индустриальном парке «Масловский» планируются к реализации:

- строительство завода полного цикла по выпуску медицинского стекла первого гидролитического класса, качеством, соответствующим требованиям ISO 3585-1998, ОАО «Воронежмедстекло», объем производства промышленной продукции в год при выходе на полную проектную мощность составляет 2,44 млрд. руб. без НДС.

- строительство завода по производству искусственных колбасных оболочек и гибких упаковочных материалов, Компания «Poly-Pak»;

- строительство производственного комплекса для изготовления корпусной мебели ООО ПК «Ангстрем»;

- строительство логистического склада класса «А» ООО «Парк А»;

- строительство завода по производству запорной арматуры, ООО «Воронежской завод по производству трубопроводной арматуры «Маршал».

На территории Новоусманского района (село Бабяково, Бабяковское сельское поселение) создан Индустриальный парк «Перспектива»: общая площадь 146 га, готовая дорожная сеть, электроснабжение, газ. В настоящее время на территории индустриального парка «Перспектива» реализован проект по созданию торгово-оптового комплекса мебельной фурнитуры ООО «КДМ» и начата реализация шести инвестиционных проектов. Всего планируется к размещению двадцать семь резидентов. На предприятиях, планируемых к размещению в индустриальном парке «Перспектива», будет создано более 4,5 тыс. рабочих мест.

Высокими темпами на территории района ведется строительство жилья. На сегодняшний день индивидуальное жилищное и многоквартирное строительство осуществляется 14 застройщиками: ООО «Строительная компания «Консент», ООО «ЦЧР Инвестстрой», ООО «Инстрой», ООО «Инстеп», ООО «Архгруппа «Куб-3», ООО «Воронежбытстрой» и др.

В отчетном году на территории района сельскохозяйственными предприятиями реализовывались следующие инвестиционные проекты:

- строительство элеватора ООО «ЛогусАгро»;

- реконструкция птичника ОАО «Воронежское перепелиное хозяйство»;

- строительство элеватора ООО «Воронежпищепродукт»;

- реконструкция оросительной системы ООО «Масловский».

В целях привлечения инвесторов в районе определены восемь инвестиционных площадок: для жилищного строительства - 5, для производства сельхозпродукции - 2, для размещения предприятий торговли и придорожного сервиса - 1.

Вывод по результатам описания земельного участка:

1. Участок находится в зоне земель населённых пунктов
2. Местоположение участка можно признать удачным для ведения личного подсобного хозяйства.
3. В настоящее время участок не используется по назначению.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ «РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ»

Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках данного Отчета об оценке, соответствует определению, приведенному в п. 3 Федерального закона от 29.07.1998 года №135-

ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

«Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный 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, то есть когда:

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

ФОРМА ОТЧЕТА. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценка проведена, а полный Отчет в письменной повествовательной форме подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г., № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями на дату оценки), Общих стандартов оценки (Федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г., N 200), Специального стандарта оценки (Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ от 25.09.2014 г., № 611).

Идентификационный номер отчета: 10915/24 по состоянию на 13 февраля 2024 г.

Основные термины и определения:

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный 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, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта

оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

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

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического,

функционального и внешнего (экономического) износа.

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

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

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка (поправка) представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

КЛАССИФИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Земли в нашей стране разделяют на категории в зависимости от целевого назначения. Это позволяет обеспечивать дифференцированный подход к их правовому регулированию.

Согласно Земельному кодексу РФ (далее – ЗК РФ) земли бывают следующих категорий: сельскохозяйственного назначения; поселений; промышленного и иного специального назначения; особо охраняемых территорий и объектов; лесного фонда; водного фонда; запаса.

Земли сельскохозяйственного назначения.

К данной категории относят земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства. В их составе выделяют сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью,

предназначенной для обеспечения защиты от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Когда необходима площадь для строительства промышленных объектов и для иных несельскохозяйственных нужд, предоставляют угодья, непригодные для сельскохозяйственного производства, или сельскохозяйственные угодья из земель худшего качества по кадастровой стоимости.

Земли поселений.

Таковыми признают земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий. Поселения в РФ подразделяют: на городские (города, поселки) и сельские (села, станицы, деревни, хутора и т. д.) В зависимости от численности населения городские и сельские подразделяются на:

- сверхкрупные города (свыше 3 млн. чел.);
- крупнейшие города (1–3 млн. чел.);
- крупные города (250 тыс. – 1 млн. чел.);
- большие города (100–250 тыс. чел.);
- средние города (50–100 тыс. чел.);
- малые города и поселки (до 50 тыс. чел.);
- крупные сельские поселения (свыше 5 тыс. чел.);
- большие сельские поселения (1–5 тыс. чел.);
- средние сельские поселения (200–1000 чел.);
- малые сельские поселения (менее 200 чел.).

Использование земель поселений определяется в соответствии с зонированием их территорий, то есть делением на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование. В соответствии с ЗК РФ выделяют следующие территориальные зоны: жилые; общественно-деловые; производственные; инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационные; сельскохозяйственного использования; специального назначения; военных объектов; иные.

Для каждой зоны устанавливаются градостроительные регламенты, определяющие содержание правового режима отдельных земельных участков. Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Он обязателен для исполнения всеми собственниками, пользователями, владельцами-арендаторами независимо от форм собственности и иных прав на участки.

Земли промышленного и иного специального назначения

Данная категория земель является самостоятельной. В ее составе в зависимости от характера задач выделяют следующие земли: промышленности; энергетики; транспорта; связи, радиовещания, телевидения и информатики; для обеспечения космической деятельности; земли обороны и безопасности; иного специального назначения. Характерная особенность многих из них — наличие охранных, санитарно-защитных и иных зон с особыми условиями использования. Это ограничивает права собственников, землепользователей и арендаторов земельных участков.

Земли особо охраняемых территорий и объектов

К данной категории относят земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение и полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и оборота. К ним относят особо охраняемые природные территории, в том числе лечебно-оздоровительные местности и курорты; земли природоохранного, рекреационного, историко-культурного назначения.

Земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса

К этой категории относят лесные и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (земли лесного фонда); земли, занятые водными объектами, земли водо-охраных зон водных объектов и выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов и иных водохозяйственных сооружений (земли водного фонда); земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам и юридическим лицам (земли запаса). Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Отнесение к категориям, перевод из одной категории в другую осуществляется:

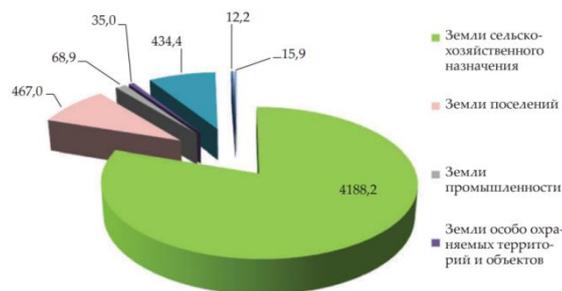
□ Правительством РФ – в отношении земель, находящихся в федеральной собственности;

□ органами исполнительной власти субъектов РФ – в отношении земель, находящихся в собственности субъектов РФ, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной и частной собственности;

□ органами местного самоуправления – в отношении земель, находящихся в муниципальной и частной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения.

Земельный фонд является важнейшим территориальным ресурсом Воронежской области. По данным государственного учета управления Рос. реестра по Воронежской области, общая площадь земель в административных границах Воронежской области составляет более 5221,6 тыс. га. Структура земельного фонда Воронежской области распределяется следующим образом:

Рисунок 1. Структура земельного фонда Воронежской области



Спрос и предложение

К коммерческим землям традиционно относятся земельные участки под многоэтажную жилую застройку, строительство коммерческой недвижимости (торговых и офисных зданий, гостиниц, развлекательных центров, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, АЗС и предприятий автосервиса), а также земли, предназначенные для размещения промышленных объектов (пром. земли).

На рынке земли под коммерческую застройку сохраняется невысокая активность. В первую очередь это связано со спекулятивными ожиданиями продавцов на фоне дефицита качественного предложения, низкой ликвидности и практической не проработанности существующего предложения земельных участков для строительства коммерческих объектов. Свою лепту вносит и факт конкуренции между девелоперами жилой и коммерческой недвижимости. По сроку окупаемости проекты строительства коммерческих объектов существенно уступают жилым. Более высокая доходность инвестиций позволяет застройщикам жилья платить за землю больше, нежели девелоперам коммерческой недвижимости.

Анализ факторов влияющих на стоимость земли.

Обоснование диапазонов значений ценообразующих факторов

Рассматривая рынок земельных участков Воронежской области, можно сделать вывод что, он разнообразен как по качеству, так и по цене. Помимо спроса и предложения, рыночная стоимость земельного участка складывается из нескольких факторов:

экономические факторы

местоположение;

целевое назначение земельного участка

физические характеристики (размер и форма участка, рельеф, наличие транспортной доступности; инженерная подготовка участка, инженерное обустройство)

Экономические факторы. Они зависят от общего состояния мировой экономики, экономической ситуации в стране, регионе или на местном уровне.

Рассмотрим экономические факторы, влияющие на стоимость промышленных земель Воронежского региона. На рынке недвижимости наблюдается рост предложения земельных участков — можно приобрести надел на любой вкус и практически по любой цене. Рост предложения связан в первую очередь с небольшим оживлением рынка после кризиса, но это самое общее объяснение. Основная причина в том, что земли перестали быть инвестиционно привлекательными. Еще лет десять-пятнадцать назад земля практически ничего не стоила. Участки, которые сейчас в таком количестве хлынули на рынок, по большей части были

приобретены нынешними собственниками еще в те времена, когда не существовало такого спроса на землю. До кризиса землю покупали даже по сильно завышенной цене. В то время спрос примерно равнялся предложению, а в отношении особенно ликвидных земель всегда наблюдался дефицит. Ценовой пузырь, образовавшийся за последние годы на рынке земельных участков, лопнул во многом благодаря кризису.

Наибольшее значение имеют факторы, такие как местоположение и целевое назначение, и обеспеченность коммуникациями.

Очевидно, что самое выгодное положение занимают участки земли в непосредственной близости от центра. Такое утверждение справедливо, если участок предназначен для торгово-офисной застройки. Но как площадка под промышленный объект участок, расположенный в непосредственной близости от центра не подойдет. Инвестору гораздо выгоднее разместить предприятие где-нибудь на окраине, сэкономив тем самым на стоимости выкупа или аренды земли в центре.

Учитывая месторасположение объекта оценки можно сказать, что данный участок с текущим разрешенным использованием имеет выгодное расположение в данном сегменте рынка.

Рынок земель населенных пунктов более развит нежели рынки сельскохозяйственных и промышленных земель. Данная категория подразделяется на несколько видов разрешенного использования, среди которых можно выделить следующие сегменты со схожим рынком:

- Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки;
- Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
- Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии;
- Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

Что касается назначения земельного участка. Самыми дорогими сегодня являются участки, предназначенные для застройки жилыми, торговыми, административными и офисными зданиями, объектами образования, науки и здравоохранения, относящиеся к категории земель поселений. Поэтому так актуальна проблема перевода участков из других категорий в категорию земель поселений. «Помимо высокого спроса на участки категории земель поселений, их стоимость увеличивают затраты, которые необходимы для перевода, если изначально участок относился к другой категории».

Участки из категории земель поселений с разрешенным использованием для размещения и эксплуатации торговых, административных и офисных зданий, объектами образования, науки и здравоохранения по сравнению с участками под ИЖС имеют меньший спрос, так как обычно они требуют существенных капиталовложений для воплощения инвестиционных проектов по освоению данных участков.

Из всего этого можно заключить, что, пожалуй, главным фактором, который по-настоящему влияет на стоимость земельного участка, является возможность получения прибыли от наилучшего его использования.

Дороги, газ, электричество и прочие блага цивилизации увеличивают стоимость земельного участка, поскольку, как и в случае с категорией, в конечную стоимость участка как минимум включены затраты на его освоение.

Социальные факторы: данные факторы помогают объяснить характер землепользования, спрос на землю и ее цену. У покупателей, как правило, есть базовые потребности, удовлетворяющие их интересы при выборе земельного участка, при этом основными из них являются

- уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения;
- наличие детских садов, школ;
- наличие объектов торговли;
- возрастная структура населения.

Данные социальные факторы в большей степени относятся к земельным участкам под ИЖС, многоэтажную жилую застройку, строительство коммерческой недвижимости (торговых и офисных зданий, гостиниц, развлекательных центров, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии)

Учитывая целевое назначение объекта оценки, оценщик пришёл к выводу об отсутствии зависимости стоимости участка от социальных факторов, влияющих на стоимость земли в данном сегменте рынка.

Экологические факторы, влияющие на стоимость объекта оценки. Качественное состояние природно-антропогенной окружающей среды существенно влияет на ценность того или иного объекта недвижимости. От того, насколько благоприятна экологическая обстановка на территории, на которой размещен, например, жилой дом или офисное здание зависят масштабы спроса на эти объекты недвижимости. Следовательно, стоимость данных объектов находится в прямой зависимости от уровня атмосферного, шумового и иного загрязнения окружающей среды. К сожалению, складывающиеся на российском рынке цены по сделкам с недвижимостью не всегда отражают, а чаще не отражают влияния экологических факторов на эти цены.

Влияния экологических факторов на объект оценки не выявлено.

Прочие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

- Удобный подъезд и наличие транспортных развязок;
- Наличие инженерных коммуникаций на участке, включая электричество, газопровод подходящего давления, водопровод/ арт. скважины, канализация/септик, теплоснабжение/ котельные, телефон и пр.;
- Права на участок. Приоритет отдается оформленным правам собственности;
- Наличие строений, подлежащих сносу. Стоимость участка повышает отсутствие таких построек.
- Наличие же построек в удовлетворительном состоянии, напортив, повышает итоговую стоимость участка, поскольку их можно будет использовать в дальнейшем в целях логистического строительства;
- Наличие насаждений, которые необходимо вырубить. Желательно, чтобы их количество было минимальным;
- Наличие юридических обременений (сервитуты, санитарные зоны, права аренды и прочее). Земля без обременений стоит дороже.

Зависимость стоимости от основных ценообразующих факторов.

Фактор зависимости стоимости земельных участков от местоположения

По данным крупнейших риэлтерских фирм г. Воронежа, таких как www.nikvrn.ru, www.vrx.ru, <http://base.zem.ru>, <http://www.ksota.ru/>, www.avito.ru, а так же периодических изданий www.cmlt.ru и др. на дату оценки предложение формируется, в основном на счет земельных участков ИЖС расположенных как в центральной части города, так и на его окраинах

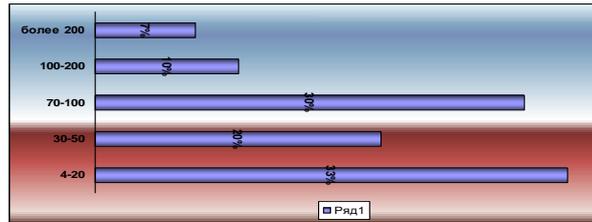
Наибольшая доля предложения земельных участков коммерческого назначения наблюдается в Коминтерновском, Левобережном и Железнодорожном районах города. Что объясняется наличием развитой производственной и логистической отрасли, а так же наличием объездных путей, которые сокращают время на доставку.

Фактор зависимости стоимости земельных участков от их площади

Используемая информация представлена на открытых сайтах сети Интернет, в качестве основной информации использовались данные представленные на www.nikvrn.ru, www.vrx.ru, <http://base.zem.ru>, <http://www.ksota.ru/>, газете «Камелот» и др.

Рассматривая структуру предложения по площади земельных участков можно отметить следующее: наибольшее количество предложений сформировано в сегменте земельных участков площадью от 4 до 20 соток, что составляет порядка 33% от общей доли предложений. Участки площадью, которых находится в диапазоне 100 – 200 соток, представлены в незначительном количестве (10%). Участки площадью более 200 соток характеризуются средним значением доли рынка. Такие участки, как правило, используются для строительства крупных объектов жилой и коммерческой недвижимости. Предложение земельных участков, площадь которых составляет более 1000 сот. представлено в минимальном значении доли рынка.

Рисунок 2. Распределение предложения по площади участков, Воронежской области сот.



-Фактор зависимости стоимости от физических характеристик земельного участка.

Используемая информация представлена на открытых сайтах сети Интернет, в качестве основной информации использовались данные представленные на www.nikvrn.ru, www.vrx.ru, <http://base.zem.ru>, <http://www.ksota.ru/>, газете «Камелот» и др.

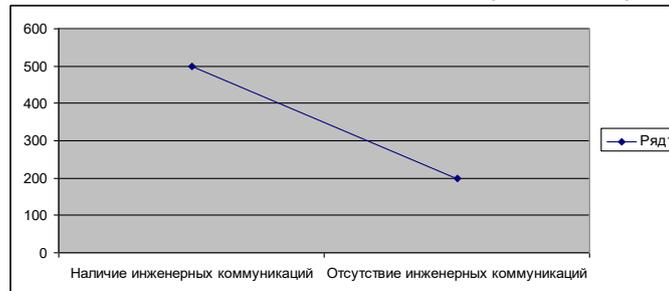
-Физически характеристики земельного участка можно разделить на следующее:

форма участка, рельеф, наличие транспортной доступности; инженерная подготовка участка, инженерное обустройство.

Очевидно, что самым значимым фактором в физических характеристиках является наличие инженерного обустройства. Так как на коммуникации приходится от 5 до 50% от стоимости всего участка.

Для построения структуры зависимости стоимости от физических характеристик, рассмотрим стоимость земельных участков обладающими инженерными коммуникациями, и земельными участками, только имеющими на них разрешения.

Рисунок 3. Зависимость стоимости от наличия инженерных коммуникаций



Таким образом, мы наблюдаем, что наличие инженерных систем влияет на формирование стоимости земельного участка.

-Ценовой анализ

Используемая информация представлена на открытых сайтах сети Интернет, в качестве основной информации использовались данные представленные на www.nikvrn.ru, www.vrx.ru, <http://base.zem.ru>, <http://www.ksota.ru/>, газете «Камелот» и др.

Средняя стоимость свободных земельных участков в черте города варьируется в размере от 900 руб. до 20 000 руб. за 1 кв. м. Наиболее дорогостоящие и востребованные участки расположены в черте центрального района и предназначенные под ИЖС, многоэтажную жилую застройку, строительство коммерческой недвижимости (торговых и офисных зданий, гостиниц, развлекательных центров). В то же время значительное влияние на стоимость единицы измерения земельного участка оказывают индивидуальные, зачастую специфические для каждого участка свойства, в ряде случаев не имеющие физических измерителей (внешний вид, ландшафт прилегающей территории, наличие инфраструктуры и др.).

Ценовые показатели предложения на рынке земельных участков Воронежской области стабильны. Наблюдаются незначительные колебания цен в большую или меньшую сторону по отдельным объектам и деловым зонам.

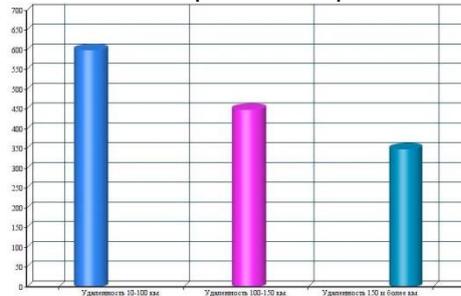
Стоимость предложений по продаже земельных участков в Воронежской области, за исключением города Воронежа, в среднем находится в диапазоне от 100 до 7500 руб. за 1 кв. м в зависимости от местоположения, наличия инженерных условий, назначения земельного участка, площади земельного участка.

Ценовые показатели предложения на рынке земельных участков Воронежской области стабильны. Наблюдаются незначительные колебания цен в большую или меньшую сторону по отдельным объектам и деловым зонам.

Стоимость предложений по продаже земельных участков в Воронежской области, за исключением города Воронежа, в среднем находится в диапазоне от 100 до 7500 руб. за 1 кв. м в зависимости от местоположения, наличия инженерных условий, назначения земельного участка,

площади земельного участка. Для отражения ценового диапазона, сгруппируем Воронежскую область по удаленности от г. Воронежа. 1-ая группа удаленность на 10-100 км. В данную группу вошли такие районы как Новоусманский, Семилукский, Рамонский, Нижнедевицкий, Хохольский, Верхнее Хавский, Каширский, Аннинский, Бобровский, Лискинский, Репьевский, Панинский, Нововоронеж. 2-ая группа – удаленность от областного центра на 100 -150 км.: Острогожский, Эртильский, Грибановский, Подгоренский, Павловский, Бутурлиновский, Каменский районы. 3-я группа, удаленность на 150 и более км.: Борисоглебский, Павловский, Поворинский, Богучарский, Россошанский, Калачеевский и т.д.

Рисунок 4. Средняя стоимость земли в различных районах Воронежской области, руб./кв.м.

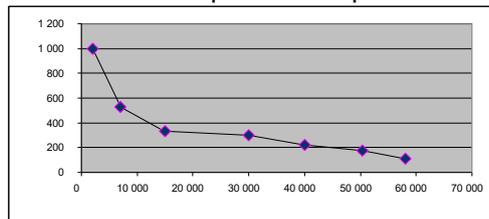


-Анализ цен по площади участков

Используемая информация представлена на открытых сайтах сети Интернет, в качестве основной информации использовались данные представленные на www.nikvrn.ru, www.vrx.ru, <http://base.zem.ru>, <http://www.ksota.ru/>, газете «Камелот» и др.

Наиболее дорогие по удельной стоимости земельные участки в Воронежской области имеют площадь в диапазоне от 4 до 20 соток. В целом наблюдается тенденция к снижению цены с увеличением площади объекта, что связано с увеличением бюджета покупки.

Рисунок 5. Средняя стоимость земли в различных районах Воронежской области, руб./кв.м.



Анализ цен по назначению участков

Следует отметить, что земельный рынок Воронежа формируется за счет предложений земельных участков предназначенных для индивидуального жилищного строительства, средняя стоимость таких участков варьируется от 150000 – 1000000 руб./сот., в зависимости от местоположения. Что касается земельных участков, предназначенных для коммерческого использования, доля предложения их не значительна, порядка 30 % от общей доли предложения, стоимость таких земельных участков варьируется от 45 000 – 400 000 руб./сот.

Экологические факторы, влияющие на стоимость объекта оценки – влияние экологических факторов на объект оценки не выявлено.

Влияние прочих факторов влияющих на стоимость объекта оценки не выявлено.

-Анализ активности рынка

Как следует из Мониторинга рынка недвижимости проведенного по информации, представленной на открытых сайтах сети интернет, в качестве основной информации использовались данные представленные на www.nikvrn.ru, www.vrx.ru, <http://base.zem.ru>, <http://www.ksota.ru/>, <https://ruads.org>, газете «Камелот» и др., установлено, что основную массу предложений составляют участки под ИЖС, предложения о продаже участков коммерческого назначения и как правило имеет длительный срок экспозиции на рынке.

Соответственно рынок продаж коммерческих земель на дату оценки является неактивным.

Задачей данной работы является определение стоимости права пользования земельным участком на определенный срок и годовой арендной платы за него, поэтому проводился анализ цен по аренде земельных участков представленных в Воронежской области для коммерческих целей.

Анализ рынка земли по Воронежской области диапазона средних цен продажи земельных участков (руб. за 1 кв. м.) по основным видам их разрешенного использования на 2023 год.

Район, городской округ	Районный центр, город	Категория земель			
		Земли населённых пунктов (ИЖС)	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности	Земли населённых пунктов под коммерческое использование
Городской округ города Воронеж	г. Воронеж	4400 – 10000	10-50	1000 – 5200	5040 – 10240
Аннинский район	п. Анна	90- 300	3-6	50-150	100-300
Бобровский район	г. Бобров	100-400	5-10	100-500	100-300
Богучарский район	г. Богучар	100-680	3-8	100-300	100-300
Борисоглебский район	г. Борисоглебск	300-1500	3-8	300-1000	400-1000
Бутурлиновский район	г. Бутурлиновка	100-400	3-8	100-300	300-1100
Верхнемамонский район	с. Верхний Мамон	100-250	2-10	100-500	300-1450
Верхнехавский район	с. Верхняя Хава	100-300	3-20	100-300	200-500
Воробьевский район	с. Воробьевка	50-160	3-10	50 – 150	200-500
Грибановский район	п. Грибановский	50-170	1,5-6	50 – 150	100-500
Калачеевский район	г. Калач	100-500	2-6	500	300-1000
Каменский район	п. Каменка	100-200	1,6-5	50 – 150	200-500
Кантемировский район	п. Кантемировка	50-200	2,3-5	50 – 300	200-500
Каширский район	с. Каширское	300-400	10-12	150-300	500-6000
Лискинский район	г. Лиски	200-900	10-15	150-2500	1000-2400
Нижнедевицкий район	с. Нижнедевицк	500-150	2-15	100-265	2895
Городской округ города Нововоронеж	г. Нововоронеж	390-1200	5-15	300-2200	2400
Новоусманский район	с. Новая Усмань	800-1500	5-20	300-1000	2042
Новохоперский район	г. Новохоперск	50-140	2,5-5	50 – 150	3300
Ольховатский район	п. Ольховатка	30-100	1,5-5	50 – 150	200-500
Острогожский район	г. Острогожск	20-1000	1,5-8	100 – 500	300-3000
Павловский район	г. Павловск	200-900	3-5,5	150-500	500-2400
Панинский район	п. Панино	100-300	2,5-4,2	50-150	200-500
Петропавловский район	с. Петропавловка	500-200	1,5-5	50-150	300-1000
Поворинский район	г. Поворино	50-600	1,5-3	50-150	200-500
Подгоренский район	п. Подгоренский	100-400	3-18	50-250	200-500
Рамонский район	п. Рамонь	700 – 1500	3-40	500 – 1500	1500 – 2400
Репьевский район	с. Репьевка	30-130	1,5-6,5	620	200-500
Россошанский район	г. Россошь	100-650	1,5-10	100-50	300-1000
Семилукский район	г. Семилуки	350-1200	7-25	150-1800	500-2200
Таловский район	п. Таловая	50-130	1,5-3,1	50-150	300 - 1000
Терновский район	с. Терновка	20-100	2-3,5	50-150	200-500
Хохольский район	п. Хохольский	50-600	5-20	100 – 350	300-700
Эртильский район	г. Эртиль	20-300	1,2 – 5	50 – 150	300 – 500

В исследуемом районе – в Новоусманском районе Воронежской области на дату оценки объявления о продаже аналогичных участков представлены.



Источник. Данные сайта <http://www.domofond.ru>, <https://www.avito.ru>

Основными ценообразующими факторами (элементами сравнения) в соответствии с ФСО №7 являются:

- 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;

Ниже приведен анализ данных факторов на стоимость объекта оценки в исследуемом сегменте рынка (были выделены факторы, которые в наибольшей степени влияют на стоимость земельных участков в исследуемом сегменте рынка, при необходимости они были дополнены). Факторы, которые перечислены в ФСО-№7, но не имеют значительного влияния на стоимость ниже не рассматривались.

Функциональное назначение, категория земли

Категория земли принципиально определяет ее возможное использование, следовательно, определяет место участка на рынке и круг сравнимых объектов.

Здесь важно правильно оценить потенциал участков. Например, ценообразование в районах, где активно проводится изменение категории земли, в земли населенных пунктов или земли промышленности, значительно отличается от тех, где это практикуется в меньшей степени. Влияние фактора до 20 раз.

Местоположение

Локация – вот что самое важное в земле. В первую очередь, это глобальные характеристики местности – общее социально-экономическое состояние территории. Так, например, участки в Московской и Ленинградской областях, как правило, дороже, чем в остальных регионах России.

Второй уровень характеристик локации – это характеристики, отражающие близость к потребителю, а также удобство организации труда на полях. В частности, преимущественное влияние на стоимость в данном аспекте оказывают близость к трассам, административному центру и населенным пунктам с человеческими ресурсами.

В совокупности элементы фактора местоположения имеют вклад в формирование стоимости объекта от 40 до 60%.

Права

Немаловажную роль играет и правовая составляющая вопроса. Очевидно, участки на праве собственности – предпочтительнее, при том, что при прочих равных условиях разница по сравнению с правом долгосрочной аренды составляет 15-20%. Наименее ликвидным активом являются паевые земли. Об этом говорит и нежелание большинства банков рассматривать их в качестве залога по кредитам.

В правовом поле на стоимость оказывает влияние и разрешенное использование. Так, например, участки ЛПХ при прочих равных условиях будут дороже, чем участки для сельскохозяйственного производства ввиду того, что на них можно дополнительно возвести жилые постройки.

Коммуникации

Наличие коммуникаций позволяет комплексно использовать землю, а также рассматривать как дополнительный положительный фактор для перевода в другую категорию.

Агрономические факторы

Технологические свойства земли, плодородие почвы, структура угодий (пашня, сенокосы, пастбища), близость воды для орошения, наличие систем мелиорации важны, но в меньшей степени влияют на стоимость земли.

На это указывает и сложность сбора агрономической информации у продавцов.

Площадь

Если сравнивать стоимость одного гектара в участках разной площади, то чаще всего работает правило: чем меньше площадь участка, тем выше стоимость гектара. Это связано с тем, что меньшие участки более ликвидны, их проще и быстрее продать.

Сегодня большее количество сделок происходит с небольшими участками – до 25 га. Хозяйства докупают такие земли для разных целей. Как правило, выбирают из тех, что ближе к уже имеющимся. Это логично и в организационном, и в логистическом плане.

Сделки с крупными массивами от 1 тыс. га носят инвестиционный характер. Такие сделки – единичные случаи. Несмотря на то, что сельскохозяйственная отрасль – одна из самых дотируемых, вход с серьезными проектами с размером инвестиций, исчисляемым сотнями миллионов рублей и более, затруднен. Трудности связаны с низким уровнем предложения на рынке проектного финансирования, а также проблемой сбыта готовой продукции.

Средний срок экспозиции для земельных участков составляет от 6 до 24 месяцев. Срок экспозиции 6-8 месяцев характерен для земельных участков, расположенных вблизи г. Воронеж и прилегающих к нему населенных пунктов, срок экспозиции 8-10 месяцев характерен для участков, расположенных на расстоянии более 100 км от г. Воронеж, вблизи населенных пунктов районного значения, либо вблизи крупных трасс. Срок экспозиции 10-24 месяцев характерен для объектов, расположенных на расстоянии свыше 150 км от областного центра, вдали от населенных пунктов, крупных трасс. Влияние финансового кризиса, начавшегося в 2014 году, и оказывающего свое действие на платежеспособный спрос в данном сегменте рынка на дату оценки, сместили срок экспозиции по данному сегменту к крайним показателям (18-24 месяца).

Скидки на торг, в среднем составляют 15-20%, дохода местами до 30%. По отдельным участкам цены сделок могут отличаться от цен предложений в разы.

Основные выводы

Динамика рынка в исследуемом сегменте, исходя из сложившейся экономической ситуации, нестабильна. Рост отсутствует. Платежеспособный спрос на объекты также отсутствует из-за отсутствия собственных средств у потенциальных покупателей и ограниченности кредитных ресурсов в условиях нестабильной экономической ситуации.

При практически отсутствующем платежеспособном спросе, «качественных» предложений на рынке также не много. Это связано со спецификой рынка – основным «продавцом» является государство в лице муниципалитетов, которые в настоящее время распоряжаются фондом перераспределения земель населённых пунктов.

ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРА РЫНКА ЗЕМЕЛЬ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

1. В отличие от рынков жилой недвижимости и некоторых видов коммерческой, на рынке земельных участков отсутствуют какие-либо ценовые тенденции, исключение – земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС).
2. Основная активность спроса сосредоточена в пределах 30 км от Воронежа.

3. Основной спрос на земельные участки - участки под ИЖС, площадью от 10 до 20 соток.

Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование отражает мнение Исполнителя, исходящего из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей, при непрременном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) - рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) - кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап - Анализ наилучшего использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап - Анализ наилучшего использования для этого же участка, но с существующими улучшениями (не рассматривался, так как на оцениваемых земельных участках отсутствуют строения).

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

1. «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 года 1Ш37-ФЗ;
2. «Земельный кодекс РФ» от 5.10.2001 года 1Ш36-ФЗ;
3. «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 года 1Ш90-ФЗ;

В результате проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного, Исполнители пришли к следующим выводам:

Под рассматриваемыми земельными участками понимаются земельные участки в границах, определенных кадастровыми планами.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Указанная территория отнесена к зоне земель населённых пунктов

Учитывая состояние рассматриваемого земельного участка, его местоположение относительно водных объектов и транспортной доступности, целесообразнее всего использовать его для ведения личного подсобного хозяйства.

Вывод:

Таким образом, с учетом проведенного анализа наиболее эффективного использования, Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования рассматриваемого земельного участка является их текущая категория с текущим разрешенным использованием с учетом рельефа участка.

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

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

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

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

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденным распоряжением Мин. имущества России 06.03.2002 года за № 568-р, рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

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

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентно полезности (принцип замещения).

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

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

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

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

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

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

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

Процесс оценки рыночной стоимости земельного участка включает в себя следующие этапы:

- Установление варианта наиболее эффективного использования земельного участка
- Определение стоимости с применением трех основных подходов к оценке:
 - а. затратный подход;*
 - б. сравнительный подход;*
 - в. доходный подход.*
- Сведение результатов, полученных разными методами.

Методы оценки земельных участков.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются методы сравнения продаж, выделения, распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основан метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На доходном подходе основаны методы капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

Оценка затратным подходом

Затратный подход оценки основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомлённый покупатель, проявляя должное благоразумие, не заплатит за участок большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности объекта в приемлемый для строительства период. Информационной базой затратного подхода является первичный рынок недвижимости.

Затратный подход может быть реализован методом инвестиционных контрактов. Также элементы затратного подхода используются в методе выделения.

В методе инвестиционных контрактов оценка земель поселений также проводится на основе затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры, т.е. рассчитывают величину затрат на воспроизводство улучшений городских земель (всей инженерной инфраструктуры города или поселка с выделением доли, приходящейся на оцениваемый земельный участок). К затратам на воспроизводство относят магистральные сети и головные сооружения систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, улично-дорожную сеть и др. Алгоритм оценки городских земель по затратам на возмещение инфраструктуры:

1.Определение площади жилой застройки, к которой относятся территории жилых кварталов за вычетом земель, занятых под объектами коммунально-бытового обслуживания.

2.Определение себестоимости строительства 1 квадратного метра площади жилых домов по типовому проекту.

3.Исходя из полученной площади замещения и средней себестоимости многоэтажного типового строительства определяется ориентировочная стоимость замещения всех жилых домов.

4.На основе полученной оценки стоимости замещения жилых домов и доли капитальных затрат города на создание инфраструктуры рассчитывается интервальная оценка стоимости замещения городской инфраструктуры по землям жилой застройки.

5.На основе интервальной оценки стоимости замещения городской инфраструктуры многоэтажной жилой застройки и общей площади земель получаем оценку стоимости замещения улучшений 1 га городских земель многоэтажной жилой застройки.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Информационной базой метода является рынок продаж земельных участков с улучшениями и

стоимость затрат на строительство. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка (с учетом износа);
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Оценка сравнительным подходом

Сравнительный подход основан на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Принцип замещения базируется на том, что рынок является открытым и конкурентным, на нем взаимодействует достаточное количество продавцов с типичной мотивацией, не находящихся под посторонним давлением. Также подразумевается, что земельный участок будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находится на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

Сравнительный подход может быть реализован:

1. Методом сравнения продаж;
2. Методом распределения.

Метод сравнения продаж применяется как для застроенных, так и для незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. Информационной базой сравнительного подхода является вторичный рынок продаж земельных участков с улучшениями или без них. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный

участок;

- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Информационной базой сравнительного подхода является вторичный рынок продаж земельных участков с улучшениями.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Оценка доходным подходом

Доходный подход к оценке земельных участков позволяет получить оценку стоимости земли, исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов, и применим только к земельным участкам, приносящим доход. Информационной базой доходного подхода является рынок аренды земельных участков.

Доходный подход может быть реализован:

1. Методом капитализации земельной ренты;
2. Методом остатка дохода;
3. Методом предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условия применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий.

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

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет проводится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Метод остатка дохода определяет рыночную стоимость собственно земельного участка как результат капитализации разницы между доходами от всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и доходами от улучшений с учетом их износа. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность

использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

2. Определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

3. Определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

4. Определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

5. Расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

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

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

Решение об оценке

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

Выбор методов оценки земельного участка

В рамках сравнительного подхода применяется метод сравнения продаж - имеет наибольшую информационную базу и соответствует виду объектов оценки (незастроенные земельные участки населенных пунктов).

В рамках доходного подхода будет применяться метод капитализации земельной ренты – данный метод имеет наибольшую информационную базу, соответствует цели оценки и виду объектов оценки.

Таким образом, Исполнителем, было принято решение для определения рыночной стоимости земельного участка использовать только сравнительный подход.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода осуществлялось с использованием метода *сравнения продаж*.

Метод сравнения продаж предполагает подбор аналогов для оцениваемого объекта и последовательное применение стоимостных корректировок к объектам-аналогам в зависимости от степени их различия с Объектом оценки.

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является рыночная стоимость земельного участка из категории земель населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж включает в себя следующие этапы:

- выбор объектов-аналогов;
- внесение корректировок в стоимость объектов-аналогов;

- определение рыночной стоимости 1 кв. м. земельного участка и вывод итоговой рыночной стоимости объекта оценки.

Основными факторами, определявшими отбор аналогов, являлось назначение, местоположение участка, транспортная доступность, плодородность, качество земель и др.

В целях оценки Исполнителем анализировалась большая совокупность аналогов. Анализ на рынке недвижимости за февраль 2024 г. производился с использованием данных консультативно-информационного программного комплекса Realto, данных консалтинговых компаний, предоставляющих услуги в области коммерческой недвижимости, а также с использованием информационных интернет-сайтов: www.roszem.ru, www.irr.ru, www.nikvrn.ru, www.agroserver.ru и др. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные корректировки для достижения их сопоставимости с объектом оценки

Описание объектов-аналогов для оцениваемых земельных участков приведено в таблице ниже

Аналоги:

Объект-аналог №1 https://www.avito.ru/novaya_usman/zemelnye_uchastki/uchastok_135_sot._izhs_3609297639

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 13,5 сот. (ИЖС)

3 200 000 ₽
237 037 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



8 915 540-84-02

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 13,5 сот.

Расположение

Воронежская обл., Новоусманский р-н, Усманское 1-е сельское поселение, с. Новая Усмань, Виноградная ул., 80 [Показать карту](#)

Описание

Продам ровный участок площадью 13,5 соток в хорошем месте в с. Новая Усмань, микрорайон Раздолье. Деревья на участке вырублены. Один собственник, без обременений.

№ 3609297639 · 10 февраля в 20:28 · 741 просмотр (*1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Объект-аналог №2 https://www.avito.ru/novaya_usman/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_3628994078

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 20 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

➕ Доби

5 500 000 ₽

275 000 ₽ за сотку



8 980 552-44-83

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этажи Воронеж

Агентство

На Авито с сентября 2016 🏆

Реквизиты проверены

в статусе

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Руслан

Об участке

Площадь: 20 сот.

Расположение

Усманское 1-е сельское поселение, с. Новая Усмань,
Нахимовская ул.

[Показать карту](#)

Описание

Продается земельный участок 20 соток в с. Новая Усмань. Участок угловой, 68 метров по фасаду. Остановка общественного транспорта в 5-7 минутах ходьбы, 5 минут езды до центра Новой Усмани, в 300 метрах от автодороги. Участок не обременён никакими правами третьих лиц, поэтому чистота сделки гарантирована. Если вам нужна помощь в выборе надёжной строительной компании или оформлении ипотеки, мы рады оказать вам поддержку. По всем остальным вопросам отвечу по телефону. Номер в базе: 10431958. Район: Пчелка мкр.

№ 3628994078 · 31 января в 21:35 · 187 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Объект-аналог №3 https://www.avito.ru/novaya_usman/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_3764585077

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 6 сот. (ИЖС)

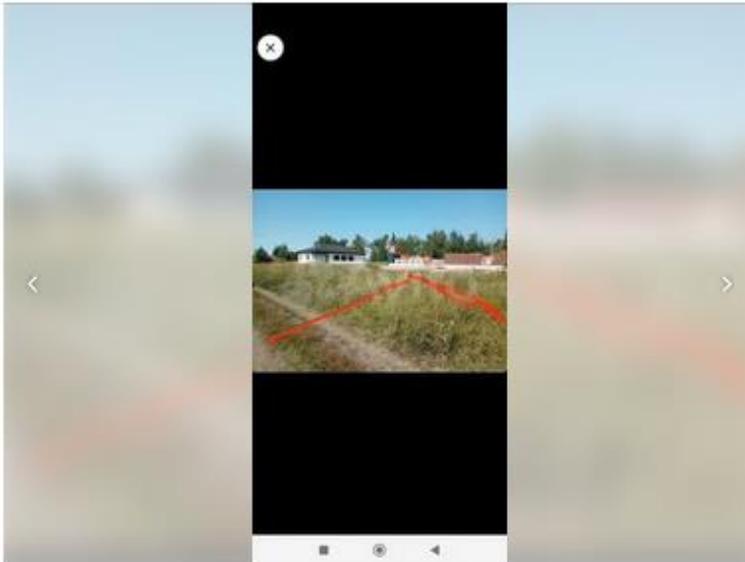
2 000 000 ₽

333 333 ₽ за сотку

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



8 906 677-43-67

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 6 сот.

Расположение

Воронежская обл., Новоусманский р-н, Усманское 1-е сельское поселение, с. Новая Усмань, ул. Генерала Ватутина, 22

[Показать карту](#)

Описание

Продаю участок Ватутина 22/1.

6 соток.

Отличное место.

Соседи строятся.

Газ свет рядом.

Размер 15*40

№ 3764585077 · 31 января в 11:17 · 238 просмотров (+ 0 сегодня)

Пожаловаться

Объект-аналог №4 https://www.avito.ru/novaya_usman/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2477216366

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

3 500 000 ₽

350 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену



8 980 540-78-02

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алик

Частное лицо

На Авито с марта 2018

Завершено 66 объявлений

Документы проверены

Эковклад: -13,9 тонн CO₂



8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расположение

Воронежская обл., Новоусманский р-н, Усманское 1-е сельское поселение, с. Новая Усмань, Народная ул., 24

[Показать карту](#)

Описание

Продаю участок в новой Усмани. Улица народная участок 24, вокруг все соседи построились. Забор с трёх сторон (за всё оплачено) газ свет по улице. Садик и магазины в шаговой доступности

№ 2477216366 · 21 января в 21:17 · 1376 просмотров (+5 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Объект-аналог №5 https://www.avito.ru/novaya_usman/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2672342017

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

2 350 000 ₽

235 000 ₽ за сотку



8 910 280-81-35

Центр Риелторских Услуг
Агентство



Рекавиты проверены

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расположение

Воронежская обл., Новоусманский р-н, с. Новая Усмань, ул. Хлеборобов

[Показать карту](#)

Описание

Продаю земельный участок для строительства дома

№ 2672342017 - 2 февраля в 12:27 - 1742 просмотра (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Центр Риелторских Услуг



3-к. квартира,
58.7 м², 2/3 эт.
3 300 000 ₽



Машинное место, 14 м²
1 400 000 ₽



3-к. квартира,
57.9 м², 3/3 эт.
3 400 000 ₽

25 объявлений агентства

Характеристики объектов – аналогов:

Показатель	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4	Объект - аналог № 5
Наименование объекта оценки	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Источник информации	<i>Интернет-ресурс "АВИТО"</i> <i>https://www.avito.ru/novaya_usman/zemelnye_uchastki/uchastok_135_sot_izhs_3609297639</i>	<i>Интернет-ресурс "АВИТО"</i> <i>https://www.avito.ru/novaya_usman/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_3628994078</i>	<i>Интернет-ресурс "АВИТО"</i> <i>https://www.avito.ru/novaya_usman/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_3764585077</i>	<i>Интернет-ресурс "АВИТО"</i> <i>https://www.avito.ru/novaya_usman/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2477216366</i>	<i>Интернет-ресурс "АВИТО"</i> <i>https://www.avito.ru/novaya_usman/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2672342017</i>
Дата предложения	февраль 2023 г.	февраль 2023 г.	февраль 2023 г.	февраль 2023 г.	февраль 2023 г.
Адрес (месторасположение)	РФ, Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, улица Виноградная, 80	РФ, Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, улица Нахимовская	РФ, Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, улица Генерала Ватутина, 22/1	РФ, Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, улица Народная, 24	РФ, Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, улица Хлеборобов
Цена предложения, руб.	3 200 000,0	5 500 000,0	2 000 000,0	3 500 000,0	2 350 000,0
Площадь земельного участка, м ²	1350	2000	600	1000	1 000
Площадь земельного участка, сотка	13,50	20,00	6,00	10,00	10,00
Площадь земельного участка, га	0,1350	0,2000	0,0600	0,1000	0,1000
Цена предложения 1 м ² , руб.	2 370	2 750	3 333	3 500	2 350
Цена предложения гектар, руб.	237 037	275 000	333 333	350 000	235 000
Вид вещного права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель, в границах которых расположен земельный участок	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Доступность инженерных коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение по улице	Электроснабжение, газоснабжение по улице	Электроснабжение, газоснабжение планируется	Электроснабжение, газоснабжение по улице	Электроснабжение, газоснабжение по улице

Рынком считается совокупность организационных, технических, правовых и других механизмов, обеспечивающих взаимодействие и совершение сделок между продавцами и покупателями.

Специфическими особенностями рынка земельных участков являются:

1. Локальный характер. В силу того, что земельный участок привязан к конкретному местоположению, покупателем с наибольшей степенью вероятности станет человек, живущий или осуществляющий деятельность в этой местности.

2. Слабая взаимозаменяемость и стандартизованность. Каждый объект уникален, поэтому редко можно найти два объекта, обладающих одинаковым набором характеристик.

3. Соотношение спроса и предложения. В отличие от рынков, на которых соотношение спроса и предложения определяется большим количеством участников, на некоторых сегментах рынка может насчитываться всего несколько покупателей или продавцов.

4. Частный характер сделок. Сделки на этом рынке носят частный характер и обычно совершаются в результате относительно длинных переговоров. Открытая публичная информация часто бывает неполной и неверной.

Говоря о принципах ценообразования, надо отметить, что цена каждого конкретного участка земли определяется индивидуально в зависимости от множества характеристик: местоположения, удаленности от города, ландшафта и рельефа местности, наличия коммуникаций, категории земельного участка и перспективности его использования, загруженности трассы и т.д.

Стоимость участка определяется не только местоположением, но и разрешенным использованием участка. Чем большую свободу пользования и распоряжения предоставляет участок своему собственнику, тем большей привлекательностью он обладает и, соответственно, имеет большую стоимость.

ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Существенные отличия сравниваемых объектов, делают необходимым введение соответствующих поправок, на основе которых определяется рыночная стоимость земельных участков. Используемые для расчетов поправки приведены в *таблице*.

Уторговывание. В качестве аналогов были взяты объекты, которые на дату определения стоимости были предложены на продажу, а также проданный объект. Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, оценщики считают необходимым внести указанную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения.

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка.

Скидку на торг определим согласно следующего источника информации: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2023 «Земельные участки» т. 2.– Нижний Новгород, 2023 г.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2%	22,2%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6%	28,1%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3%	22,5%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6%	19,8%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2%	24,3%

Таким образом, учитывая все факторы, для объектов-аналогов скидку на уторговывание определим равную: - 13,7% (земельные участки под жилую застройку (ИЖС)).

Поправка на местоположение. В данном случае, объекты аналоги выбирались в одной области с черноземным слоем. Поскольку, Воронежская область является аграрным районом, то в каждом районном центре, либо около него имеются пункты хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, поэтому местоположение земельных участков является сопоставимым. Поправки вносятся, так как объекты аналоги и объект оценки находятся с различной удаленностью от областного центра.

Корректировка вводилась на основании следующего источника информации: Лейфер Л.А., Афанасьева Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2023. «Земельные участки» т. 1.– Нижний Новгород, 2023 г.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,71	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,62	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,52	0,71
Прочие населенные пункты	0,50	0,40	0,61

Поправки не вводились.

Таблица расчета корректировок:

	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4	ОА5
Местоположение	РФ, Воронежская область, район Новоусманский, Новая Усмань, Улица Центральная	РФ, Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, улица Виноградная, 80	РФ, Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, улица Нахимовская	РФ, Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, улица Генерала Ватутина, 22/1	РФ, Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, улица Народная, 24	РФ, Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, улица Хлеборобов
Коэффициент	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Поправка (ОО/ОА)		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000

Поправка на вид вещного права.

Вид вещного права на земельный участок налагает определенные правовые ограничения либо разрешения, которые могут в значительной степени повлиять на его рыночную стоимость. Объектом исследования является право собственности рассматриваемых земельных участков, предполагающее меньший объем прав арендатора, чем полное право собственности, что, естественно, негативным образом отражается на величине стоимости права аренды в сравнении с правом собственности. Причем, как отмечают аналитики, чем меньше срок аренды, тем меньше стоимость права.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, введение корректировки не требуется.

Условия сделки могут существенным образом отразиться на цене как в сторону увеличения (например, в случае отсрочки платежей, не денежных расчетов и пр.), так и в сторону уменьшения (срочная или вынужденная продажа) относительно среднерыночного уровня цен. При рассмотрении информации об объектах-аналогах не отмечено каких-либо особых условий совершения сделок, поэтому корректировка не применялась.

Дата предложения/сделки учитывает динамику изменения цен с момента предложения/продажи до даты определения стоимости. Поскольку, как уже отмечалось выше, информация о предложениях/сделках выбиралась за 6 мес. до даты определения стоимости, т.е. в течение типичного срока экспозиции для объектов недвижимости, в применении данной корректировки нет необходимости.

Поправка на категорию земель. Анализируя рынок земельных участков, расположенных в г. Воронеже и в районах Воронежской области, можно сделать вывод о

сопоставимости цен на земли поселений по характеру целевого использования земельного участка. Разница в ценах предложения несопоставима лишь на земли поселений и земли сельскохозяйственного назначения.

Ввод корректировок не требуется.

Поправка на разрешённое использование земельного участка.

Землями населённых пунктов (земли поселений) называются земли, которые используются и предназначаются для застройки, а также развития населённых пунктов.

Земли сельскохозяйственного использования признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Поправки не вводятся, так как и объекты - аналоги и объект оценки имеют сопоставимое разрешенное использование.

Поправка на площадь.

В результате анализа объектов-аналогов, установлено, что при значительном разбросе площадей стоимость метра зависит от общей площади земельного участка.

Поправки на площадь не вводились для объектов - аналогов, так как рассматривается удельная стоимость 1 кв. м.

Для сравнения параметров (площадей) объекта оценки и объекта - аналога примем интегральный ценообразовательный показатель:

$$P = \frac{C_o}{C_A}, \Rightarrow C_o = C_A \times P,$$

где: C_o – стоимость 1 м² земельного участка под индивидуальным жилым домом объекта оценки, руб.;

C_A – цена предложения 1 м² земельного участка под объектом-аналогом, руб.;

P – интегральный ценообразовательный показатель.

$$P = \left(\frac{N_a}{N_o} \right)^k,$$

где: N_a и N_o – параметры сравниваемых объектов: площади;

K – коэффициент торможения стоимости.

Коэффициент торможения – это показатель степенной функции, определяющий запоздавшее уменьшение стоимости 1 м² земельного участка объекта оценки при увеличении площади объекта оценки по сравнению с площадью земельного участка объекта-аналога.

Поправка на "масштаб" принята на основании аналитического исследования Ассоциации Статриелт. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (на основании расчетов Статриелт). Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2023г.) (<https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektyrovki-stoimosti-zemli/3286-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnikh-uchastkov-korrektyrovka-na-01-10-2023-goda>)

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2023 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-ополдогового использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^p$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

p – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (Ks)
более 1 млн. человек	0,714	-0,15	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,6281	-0,17	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,639	-0,19	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,608	-0,23	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,23}$
Категория земельного участка	R ² – коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (Ks)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,582	-0,27	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,27}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,670	-0,31	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,31}$

S_o – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Таким образом, в данном случае коэффициент торможения составит 0,15.

Параметры корректировок	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь, кв. м.	1 358,0	1 350,0	2 000,0	600,0	1 000,0	1 000,0
Корректировка		0,999	1,06	0,885	0,955	0,955

Корректировки вводились для объектов-аналогов №1- №5.

После внесения поправок в качестве базиса стоимости оцениваемого объекта, рассчитывается средневзвешенная стоимость 1 м² по следующей методике:

Проводится расчет относительного отклонения по всем объектам-аналогам по следующей формуле:

$$O_{Ak} = \frac{|C_{с Ak} - C_{Ak}|}{C_{Ak}},$$

где: O_{Ak} – относительное отклонение по объекту-аналогу k ;

$k = 1, \dots, n$ - принятый порядковый номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

$C_{с Ak}$ – скорректированная стоимость 1 м² по объекту-аналогу k , руб./м²;

C_{Ak} – стоимость 1 м² по объекту-аналогу k , руб./м²;

1. Рассчитывается шаг веса.

Шаг веса – это разность между максимальным и минимальным относительным отклонением на единицу шкалы.

$$\Delta = \frac{O_{\max} - O_{\min}}{\Delta - 1}, \text{ где: } \Delta - \text{ шаг веса;}$$

Δ – шкала.

В настоящем Отчете оценщиком была принята пятибалльная шкала.

2. Рассчитывается ненормированный вес по каждому объекту-аналогу.

$$B_{\text{ненорм} Ak} = \frac{O_{\max} - O_{Ak}}{\Delta + 1},$$

где: $B_{\text{ненорм} Ak}$ – ненормированный вес объекта-аналога k ;

O_{\max} – максимальное относительное отклонение;

O_{Ak} – относительное отклонение по объекту-аналогу k ;

Δ – шаг веса.

3. Рассчитывается нормированный вес по каждому объекту-аналогу.

$$B_{\text{норм} Ak} = \frac{B_{\text{ненорм} Ak}}{\sum_{k=1}^n B_{\text{ненорм} Ak}},$$

где: $B_{\text{норм} Ak}$ – нормированный вес объекта аналога k ;

$k = 1, \dots, n$ - принятый порядковый номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

$B_{\text{ненорм} Ak}$ – ненормированный вес объекта-аналога k ;

4. Рассчитывается средневзвешенная стоимость 1 м²:

$$C_{\text{ср.вз.знач.}} = \sum_{k=1}^n (B_{\text{норм} Ak} \times C_{с Ak}), \text{ где:}$$

$C_{\text{ср.вз.знач.}}$ – средневзвешенная стоимость 1 м², руб./м²;

$B_{\text{норм} Ak}$ – нормированный вес аналога k ;

$C_{с Ak}$ – скорректированная стоимость 1 м² по объекту-аналогу k , руб./м²

Показатель	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4	Объект - аналог № 5
Наименование объекта оценки	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Дата предложения		февраль 2023 г.	февраль 2023 г.	февраль 2023 г.	февраль 2023 г.	февраль 2023 г.
Цена предложения 1 м², руб.		2 370	2 750	3 333	3 500	2 350
<i>Величина корректировки на уторгование</i>		-13,7%	-13,7%	-13,7%	-13,7%	-13,7%
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		2 046	2 373	2 877	3 021	2 028
Местоположение	РФ, Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, улица Центральная	РФ, Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, улица Виноградная, 80	РФ, Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, улица Нахимовская	РФ, Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, улица Генерала Ватутина, 22	РФ, Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, улица Народная, 24	РФ, Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, улица Хлеборобов
<i>Величина корректировки на местоположение</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		2 046	2 373	2 877	3 021	2 028
Площадь земельного участка, м²	1 358,0	1 350,0	2 000,0	600,0	1 000,0	1 000,0
<i>Величина корректировки на площадь</i>		0,999	1,06	0,885	0,955	0,955
Скорректированная цена, руб./м ²		2 044	2 515	2 546	2 885	1 937
Вид вещного права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Величина корректировки на вид права</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		2 044	2 515	2 546	2 885	1 937
Категория земель, в границах которых расположен земельный участок	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
<i>Величина корректировки на категорию земель</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		2 044	2 515	2 546	2 885	1 937
Разрешённое использование земельного участка	для ведения личного подсобного хозяйства	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС
<i>Величина корректировки на целевое использование земельного участка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		2 044	2 515	2 546	2 885	1 937
Корректировка на наличие коммуникаций	Электричество, газ возможно подвести	Электроснабжение, газоснабжение по улице	Электроснабжение, газоснабжение планируется	Электроснабжение, газоснабжение по улице	Электроснабжение, газоснабжение по улице	Электроснабжение по улице, газоснабжение по улице
<i>Величина корректировки на коммуникации</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		2 044	2 515	2 546	2 885	1 937
Относительное отклонение		0,1377	0,0855	0,2362	0,1757	0,1757
Шкала				5		
Шаг веса				0,0377		
Ненормированный вес		4	5	1	3	3
Удельный вес аналога		0,2500	0,3125	0,0625	0,1875	0,1875
Значение весовых частей, руб.		511	786	159	541	363
Стоимость, руб./м ²	2 360,00					
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	3 204 880					

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщик пришел к выводу, что стоимость земельного участка по сравнительному подходу, на дату определения стоимости составляет:

3 204 880,0

(Три миллиона двести четыре тысячи восемьсот восемьдесят) рублей.

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Обычно для оценки стоимости Объекта оценки используется несколько подходов и, как правило, показатели стоимости, полученные на основе различных подходов, отличаются друг от друга, поэтому оценщик должен провести согласование результатов.

Согласование - это анализ альтернативных заключений, полученных применением различных подходов к оценке, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

Оценщик взвешивает, в какой степени тот или иной подход соответствует цели оценки рассматриваемого объекта, подкреплены ли проведенные расчеты данными рынка, не противоречат ли они им, и при окончательном заключении в большей степени полагается на тот показатель стоимости, который получен на основе наиболее идеального со всех точек зрения подхода.

В рамках данного отчета для определения рыночной стоимости объекта оценки применялся сравнительный подход, поэтому согласование результатов не требуется.

В данной оценке результаты сравнительного подхода были выведены исходя из рыночной стоимости объекта недвижимости.

Результат оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта

Наименование показателя	Единица измерения	Наименование объекта оценки
		Земельный участок
Стоимость по сравнительному подходу	руб.	3 204 880
<i>Весовой коэффициент</i>		<i>1,00</i>
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки без учёта НДС *	руб.	3 204 880

Выводы:

Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 1 358,0 кв. м., (категория земель: земли населённых пунктов; кадастровый номер: 36:16:0101006:690; виды разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства), адрес (местоположение): РФ, Воронежская область, район Новоусманский, село Новая Усмань, улица Центральная по состоянию на 13 февраля 2024 года составляет:

3 204 880,0

(Три миллиона двести четыре тысячи восемьсот восемьдесят) рублей.

* В соответствии со статьей №146 (см. п. п. б) Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения.

Оценщик,
Диплом ПП № 606498

В.В. Трепалин

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовые документы, использованные для проведения оценки

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями на дату оценки).
2. Общие стандарты оценки (Федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
3. Специальный стандарт оценки (Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.).
4. Свод стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2010);
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 года №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями на дату оценки).
6. Федеральный закон от 25.10.2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» (с изменениями и дополнениями на дату оценки)

Методические материалы, использованные для проведения оценки:

7. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. №568-р
8. Ежемесячный информационно-аналитический журнал «Строительство и цены». Издатель ООО «РЦЦС» Воронежской области (г. Воронеж, ул. Челюскинцев, 69). Индексы цен в строительстве.
9. Курс лекций по оценке рыночной стоимости земельных участков – Грибовский С. В., Медведева О.Е., Касьянов П.В.: Москва 2002 г.
10. Боброва Н. П. Некоторые аспекты теории и практики оценки земли: Учебно-методическое пособие. – М.: НО «Фонд развития общества оценщиков», 2004 г.
11. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
12. Методика оценки величин арендных ставок объектов недвижимости с помощью затратного подхода Научно – Практический Центр Профессиональных Оценщиков (НПЦПО), под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е. – Москва, 2005.
13. «В лабиринте арендных прав (опыт обобщения дискуссионного материала)» Н. И. Половинкин (сайт «Appraiser.ru»)
14. Оценка урбанизированных земель: учеб. пособие / под ред.В.А.Прорвича. – М.: ЗАО "Изд-во "Экономика", 2004.

Периодические издания и интернет-сайты:

15. Интернет сайты, Материалы периодической печати.

ПРИЛОЖЕНИЯ