



ООО «Мобильный оценщик»

г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский,
ул. Марксистская, д. 34, к. 10, помещ. 30/4

ОГРН: 1077847398419 от 15.05.2007

ИНН/КПП: 7842358640 / 770901001

Тел: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80

Эл. почта: info@ocenka.mobi

Веб-сайт: <https://ocenka.mobi>

Отчет № 9-260320-2815299

**об оценке недвижимого имущества
(Земельный участок площадью 88 846 кв. м с кадастровым
номером 61:29:0600004:1298, расположенный по адресу: Ростовская
обл., Орловский р-н, х. Журавлев)**

Основание для проведения оценки:	Договор № 50005434375 от 22.09.2025 Задание на оценку № 9-260320-2815299 от 20.03.2026
Дата оценки:	16.03.2026
Срок (период) проведения работ по оценке:	с 20.03.2026 по 26.03.2026
Дата составления Отчета об оценке:	26.03.2026
Цель проведения оценки:	Для реализации имущества на торгах в рамках процедуры банкротства
Заказчик Отчета:	ПАО Сбербанк

Москва 2026

СТРУКТУРА ОТЧЕТА

1.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	4
2.	ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	6
3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	9
3.1.	УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	9
3.2.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	9
3.2.1.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИЗВЕСТНЫЕ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	9
3.2.2.	ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, ЕСЛИ ОНИ ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	10
3.2.3.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	10
3.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
3.4.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	12
3.5.	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.6.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	13
3.7.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	14
4.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
4.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
4.2.	ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	16
4.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	22
4.3.1.	ОСМОТР И ФОТОФИКСАЦИЯ	23
4.3.2.	ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	23
4.3.3.	АНАЛИЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	24
4.3.4.	ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ВНЕШНИЕ ФАКТОРЫ ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	24
4.3.5.	ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	24
5.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
5.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
5.1.1.	АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	25
5.1.2.	ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РФ.....	28
5.1.3.	АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ	33
5.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	36
5.3.	АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	41
5.3.1.	ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ	41
5.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	41
5.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	44
5.6.	РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА 2025 ГОД.....	44
5.7.	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	48
5.8.	АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	54
5.9.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	55
6.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	56
7.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	57
7.1.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	57
7.2.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	58
7.2.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА	61
7.2.2.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	62
7.3.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	69
7.3.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА	72
7.4.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	72
7.4.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА	73

8.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	74
9.	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	75
10.	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	77
11.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	81
12.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ	82
13.	СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ	83
13.1.	ФОТОМАТЕРИАЛЫ	84
13.2.	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	86
13.3.	КОПИИ ОБЪЯВЛЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	126
13.4.	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА	140

1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	9-260320-2815299
Основание для проведения оценки	Договор № 50005434375 от 22.09.2025 и Задание на оценку № 9-260320-2815299 от 20.03.2026, заключенные между Заказчиком – ПАО Сбербанк и Исполнителем – ООО «Мобильный оценщик»
Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок площадью 88 846 кв.м с кадастровым номером 61:29:0600004:1298, расположенный по адресу: Ростовская обл., Орловский р-н, х. Журавлев. Имущественные права: право собственности. Обременения: при расчете стоимости не учитываются.
Цель оценки	Для реализации имущества на торгах в рамках процедуры банкротства. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная.
Предпосылки стоимости	Предпосылки рыночной стоимости: - Предполагается сделка с объектом оценки; - Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); - Дата оценки – 16.03.2026; - Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; - Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Предпосылки ликвидационной стоимости: - Предполагается сделка с объектом оценки; - Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); - Дата оценки – 16.03.2026; - Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; - Характер сделки – в условиях вынужденной продажи, ограниченный срок экспозиции 1 месяц.
Дата оценки	16.03.2026
Дата составления Отчета	26.03.2026
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	- Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются. - Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости. - Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки. - Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. - Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки должна быть предоставлена Заказчиком. - При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения. - Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

Наименование	Описание
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	- Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком. - Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки. - Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. - В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки. - Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно. - Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Итоговая стоимость объекта оценки¹	
Рыночная стоимость, руб.	1 000 000 (Один миллион рублей) руб.
Ликвидационная стоимость, руб.	580 000 (Пятьсот восемьдесят тысяч) руб.

Источник информации: составлено Оценщиком

¹ Согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации права собственности на земельные участки не признаются объектом налогообложения НДС.

2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Приведенная ниже информация полностью соответствует разделу «Задание на оценку», содержащемуся в Договоре об оказании услуг № 50005434375 от 22.09.2025.

Таблица 2. Задание на оценку

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки, включая права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	Земельный участок площадью 88 846 кв. м с кадастровым номером 61:29:0600004:1298, расположенный по адресу: Ростовская обл., Орловский р-н, х. Журавлев. Имущественные права: право собственности. Обременения: при расчете стоимости не учитываются.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок, кад. № 61:29:0600004:1298, площадь 88 846 кв. м.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей, или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Земельный участок, кад. № 61:29:0600004:1298, площадь 88 846 кв. м.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оцениваемые права на объект оценки: право собственности. Имеющиеся обременения и ограничения прав: ипотека. Оценка производится в предположении отсутствия имущественных прав третьих лиц, ограничений (обременений) оцениваемых прав.
Наличие обременений в отношении объекта оценки	Ипотека.
Цель оценки	Для реализации имущества на торгах в рамках процедуры банкротства. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Федеральный закон, в соответствии с которым проводится оценка	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная.
Предпосылки стоимости	Предпосылки рыночной стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки; • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • Дата оценки – 16.03.2026; • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Предпосылки ликвидационной стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки; • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • Дата оценки – 16.03.2026; • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи, ограниченный срок экспозиции 1 месяц.
Дата оценки	16.03.2026
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, препятствующие проведению осмотра	Без осмотра.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	Заказчик предоставляет Исполнителю документы и материалы по Объекту оценки, необходимые для оценки Объекта: • копия выписки из ЕГРН или отчет на основании выписки ЕГРН по объекту оценки; • договор ипотеки.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	- Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются. - Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости. - Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки. - Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. - Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки должна быть предоставлена Заказчиком. - При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения. - Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	- Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком. - Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки. - Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. - В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки. - Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно. - Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Ни Заказчик, ни Оценщик, не могут использовать и распространять Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором оказания оценочных услуг.
Форма составления отчета об оценке	В форме электронного документа.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа, с округлением по математическим правилам округления в рублях, результат рыночной стоимости указывать без указания границ интервала. Рыночная стоимость должна быть указана за объект недвижимости целиком.
Специфические требования к Отчету об оценке	Отсутствуют.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

Источник информации: составлено Оценщиком

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

3.1. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик руководствуется общеобязательными федеральными стандартами, а также стандартами саморегулируемой организации, членом которой он является:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015, с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
9. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (утверждены Решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», Протокол № 2 от 03.10.2016 с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», Протокол № 472 от 18.11.2022).

Методические рекомендации, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, для целей оценки настоящего объекта оценки отсутствуют.

3.2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ 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.

3.2.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИЗВЕСТНЫЕ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

1. Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.
 2. Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости.
 3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки.
 4. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
 5. Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
 6. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.
- Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

3.2.2. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, ЕСЛИ ОНИ ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

1. Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком.
 2. Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.
 3. Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку.
 4. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
 5. Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.
- Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

3.2.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
 2. В процессе оценки Оценщик исходит из допущений, что нет иной информации, кроме той, что используется в Отчете об оценке, которая может существенно повлиять на результат оценки.
 3. Выводы Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, используемых при определении стоимости Объекта оценки, строятся на основе предоставленных Заказчиком документов, а также на результатах осмотра объекта оценки по предоставленным фотоматериалам.
 4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемых прав или за вопросы, связанные с рассмотрением прав на объект оценки. Оцениваемое право считается достоверным. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
 5. Итоговая стоимость объекта оценки определяется без суждений о возможных границах интервала.
 6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в данном Отчете.
 7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу проведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
 8. Осмотр объекта оценки не производился в соответствии с условиями Задания на оценку. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком. Согласно предоставленным фотографиям, объект оценки представляют собой земельный участок под пашню.
- Оценщик исходит из допущения, что вся информация, полученная от Заказчика, является достоверной на дату оценки и заслуживающей доверия. В случае выяснения иных обстоятельств и характеристик объекта оценки, не предоставленных Заказчиком, Отчет об оценке должен быть отозван, а результат расчета стоимости подлежит пересмотру.
9. Оценка объекта оценки проводилась путем расчетов, осуществляемых с учетом ограниченного количества значений после запятой (точность расчетов «как на экране»), что обеспечивает возможность проверки промежуточных и итоговых результатов проведенных расчетов, приведенных в настоящем Отчете.
 10. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округление полученных результатов, не оказывающих существенного влияния на итоговый результат стоимости Объекта оценки.
 11. В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца/собственника. В ходе интервьюирования уточнялись физические характеристики аналогов, стоимость и актуальность предложений. Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки, Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.
 12. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все предоставленные Заказчиком документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными

для понимания содержания Отчета и используются при подготовке Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех материалов, предоставленных Заказчиком.

13. В настоящем Отчете определен следующий порядок нумерации страниц: нумерации подлежит страница листа Отчета, содержащая информацию.

14. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик возможно будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

Суждение оценщика о существенности допущений и ограничений оценки

Согласно ФСО I (п. 16) существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. В процессе оценки уровень существенности принятых выше допущений и ограничений оценки определен Оценщиком как приемлемый.

Вывод о достаточности исходных данных для получения достоверного результата оценки

Согласно ФСО III (п. 9) оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки. В процессе оценки Оценщик сделал вывод о достаточности исходных данных для получения достоверного результата оценки.

3.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

В таблице ниже представлены реквизиты Заказчика оценки и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор.

Таблица 3. Реквизиты Заказчика

Параметр	Описание параметра
Полное наименование	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Сокращенное наименование	ПАО Сбербанк
Юридический адрес (место нахождения)	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
ИНН/КПП	7707083893/773601001
ОГРН	1027700132195
Дата присвоения ОГРН	16.08.2002

Источник информации: составлено Оценщиком

Таблица 4. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Параметр	Описание параметра
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»
Сокращенное наименование	ООО «Мобильный оценщик»
Юридический адрес (место нахождения)	109147 г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34, к. 10, помещ. 30/4
ИНН/КПП	7842358640/770901001
ОГРН	1077847398419
Дата присвоения ОГРН	15.05.2007
Страховой полис	Страховой полис № 2500SB40R8737 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, выдан САО «ВСК» 16.09.2025, страховая сумма: 500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек), срок действия: с 24.09.2025 по 23.09.2026
Сведения о соответствии Исполнителя требованиям ст. 15.1 ФЗ-135 от 29.07.1998 (в посл. ред.)	Соответствует

Источник информации: составлено Оценщиком

Ниже приведены сведения об Оценщике, участвовавшем в выполнении работ.

Таблица 5. Сведения об Оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
Фищенко Наталья Михайловна	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 050976 по программе «Оценка собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов» 04.07.2008
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 042167-1 от 23.07.2024 по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 046145-2 от 06.12.2024 по направлению «Оценка движимого имущества», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 035935-3 от 15.03.2024 по направлению «Оценка бизнеса», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»
	Член СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (№ в реестре 824, дата вступления 28.08.2019). Почтовый адрес: 109147, г. Москва, а/я 176. Место нахождения: г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10. Тел.: +7 495 107-93-70. E-mail: info@fsosro.ru. Сайт: www.fsosro.ru
	Страховой полис № 2500SB40R6535 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, выдан CAO «ВСК» 16.07.2025, страховая сумма: 50 000 000 руб. 00 коп. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек), срок действия: с 02.08.2025 по 01.08.2026
	Стаж работы в оценочной деятельности: с 2005 года
	Место нахождения: 109147, Москва, ул. Марксистская д. 34, корп. 10, помещение 30/4
	Почтовый адрес: 109147, Москва, ул. Марксистская д. 34, корп. 10, помещение 30/4
	Номер контактного телефона: 8-800-707-91-80
	Адрес электронной почты: info@ocenka.mobi

Источник информации: составлено Оценщиком

3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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.

3.5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

3.6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой 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. (п. 1 ФСО VI)

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата оценки – дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. (п. 5 ФСО II)

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п. 11 ФСО I).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. (п. 12 ФСО I).

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

Предпосылки стоимости – исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. (п. 1 ФСО II)

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Цена объекта оценки – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 8 ФСО I).

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 (п. 7 ФСО I).

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:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (п. 13 ФСО II)

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 (п. 14 ФСО I).

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. (п. 9 ФСО I).

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. (п. 10 ФСО I).

Типичный рыночный срок экспозиции объекта оценки – время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по его рыночной стоимости (типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки).

Сокращенный срок экспозиции объекта оценки – период времени, уменьшенный по сравнению с типичным рыночным сроком экспозиции в связи с вынужденным со стороны продавца характером продажи, который не позволяет ознакомиться с объектом и условиями его продажи числу потенциальных покупателей, достаточному для его реализации по рыночной стоимости.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – 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. (Статья 3, Глава I ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности Российской Федерации»)

Пользователи результата оценки – Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки. (п. 15 ФСО I)

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. (п. 27 ФСО V).

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки. (п. 6 ФСО II)

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

Аренда (имущественный найм) – срочное, возмездное владение и пользование чужой вещью на условиях и в порядке, определенных договором арендодателя и ее арендатора.

3.7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Данный Отчет был выполнен специалистами компании ООО «Мобильный оценщик». Руководствуясь кодексом профессиональной этики, все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

- У нас не было личной заинтересованности, и какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассматриваемых в настоящем Отчете, или в отношении сторон, имеющих к ним отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов.
- С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии и на условиях Федеральных стандартов оценки.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе проведения работ Оценщику была предоставлена информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики оцениваемых объектов, необходимых для проведения оценочных работ, являлись:

Копии документов, предоставленные для оценки имущества:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-33869338 от 14.03.2026.
2. Договор ипотеки № 612600694607-24-4301 от 13.03.2025.

Перечень источников внешней информации

1. Официальный сайт в сети Интернет Банка России (<http://www.cbr.ru>).
2. Сайты агентств недвижимости, указанные в тексте настоящего Отчета.
3. Мониторинг социально-экономического развития РФ (МЭР РФ).
4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

Дополнительная информация, используемая в Отчете, получена из ряда других источников и архива Оценщика. Ссылки на источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Перечень нормативных актов

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) (с изм. и доп.).
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (далее – НК РФ) (с изм. и доп.).
3. Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ) (с изм. и доп.).
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
12. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015, с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
13. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (утверждены Решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», Протокол № 2 от 03.10.2016 с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», Протокол № 472 от 18.11.2022).

Перечисленный перечень используемых при проведении настоящей оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может насчитывать свыше десятка позиций. Прочие источники информации указаны по тексту Отчета.

4.2. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки расположен по адресу Ростовская обл., Орловский р-н, х. Журавлев. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Орловский, примерно на расстоянии 2,0 км от х. Журавлев по направлению на северо-восток.

На следующих рисунках представлено местоположение объекта оценки, для которого определяется стоимость².

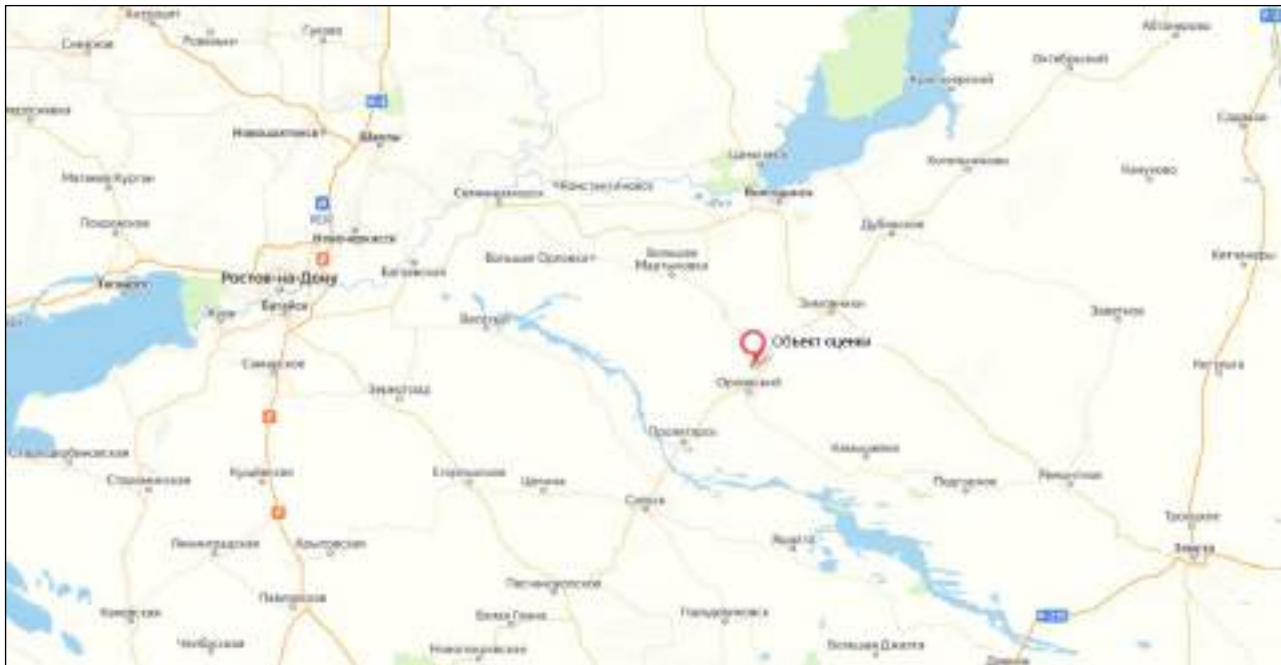


Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на фрагменте карты Ростовской области (схема)

Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

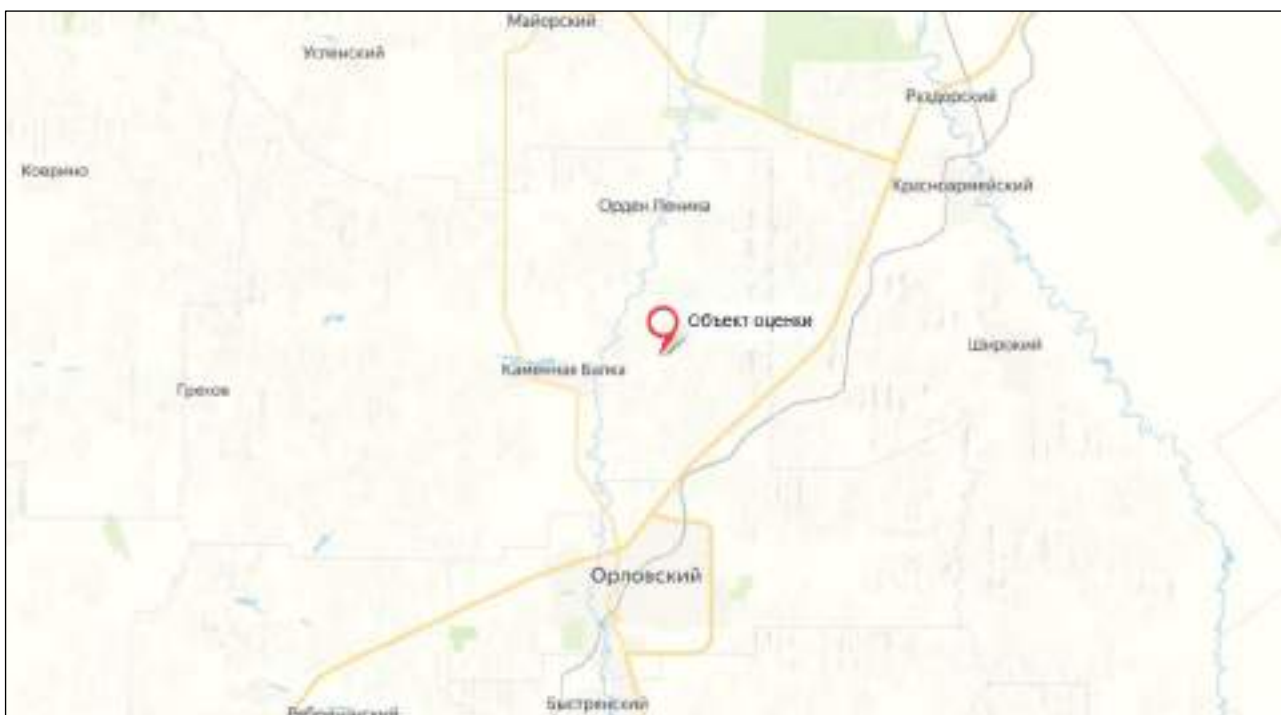


Рисунок 2. Укрупненное местоположение объекта оценки на фрагменте карты Ростовской области (схема)

Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

² Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по Яндекс.Картам. Яндекс.Карты – это поисково-информационный сервис <http://www.yandex.ru/maps>

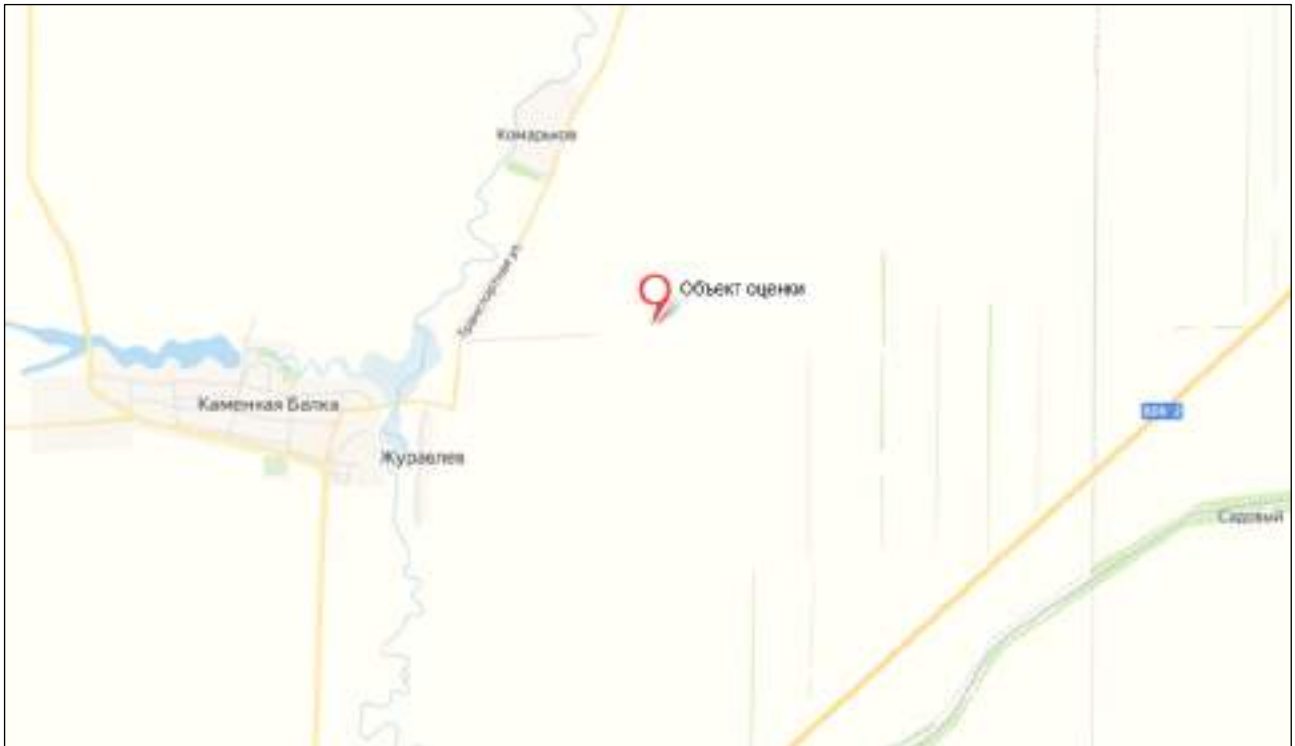


Рисунок 3. Локальное местоположение объекта оценки на фрагменте карты Ростовской области (схема)

Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>



Рисунок 4. Локальное местоположение объекта оценки на фрагменте карты Ростовской области (спутник)

Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>



Рисунок 5. Расположение земельного участка с кадастровым номером 61:29:0600004:1298 на Публичной кадастровой карте

Источник информации: <https://nspd.gov.ru/map/>

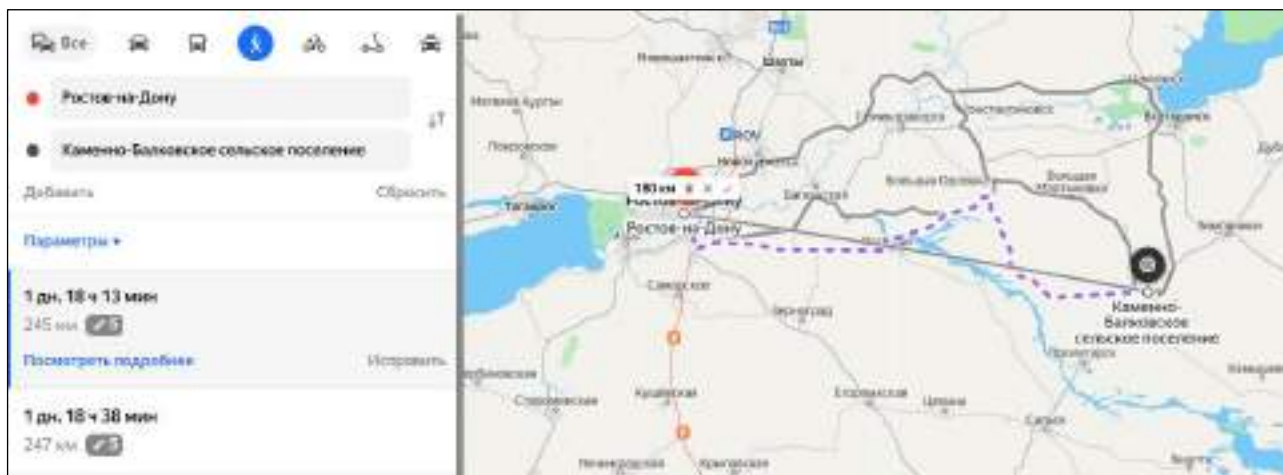


Рисунок 6. Расстояние до областного центра (г. Ростова-на-Дону)

Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Описание Ростовской области³

Ростовская область – субъект Российской Федерации на юге европейской части России, входит в состав Южного федерального округа.

Административный центр – город Ростов-на-Дону.

География

На востоке Ростовская область граничит с Волгоградской областью, на севере – с Воронежской, на юге – с Краснодарским и Ставропольским краями, Республикой Калмыкия, на западе – с Донецкой и Луганской областями.

Расстояние по прямой от Москвы – 756 км.

³ Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Ростовская_область

Экология

На территории области протекает одна из крупнейших рек Европы – Дон, расположено Цимлянское водохранилище. Судосходны основные притоки Дона – реки Северский Донец и Маныч. Озера занимают лишь 0,4 % территории области. На юго-западе область омывается Таганрогским заливом Азовского моря.

Лесной фонд области невелик (2,4 % территории области) и большей частью представлен искусственными лесами, выполняющими водоохранные и защитные функции (70 % от общей площади земель лесного фонда).

Население

Численность населения области по данным Росстата составляет 4 137 335 чел. (2025). Плотность населения – 40,98 чел./кв. км (2025). Городское население – 68,77% (2022).

Административно-территориальное деление

Согласно Закону «Об административно-территориальном устройстве Ростовской области», субъект РФ включает:

- 55 административно-территориальных образований:
 - о 12 городских округов.
 - о 43 муниципальных районов.
- 408 административно-территориальных единиц:
 - о 18 городских поселений.
 - о 390 сельских поселений.

В рамках муниципального устройства области, в границах административно-территориальных образований и административно-территориальных единиц области были образованы 463 муниципальных образования:

- 12 городских округов.
- 43 муниципальных районов.
 - о 18 городских поселений.
 - о 390 сельских поселений.

Городские округа:

1. город Ростов-на-Дону;
2. город Азов;
3. город Батайск;
4. город Волгодонск;
5. город Гуково;
6. город Донецк;
7. город Зверево;
8. город Каменск-Шахтинский;
9. город Новочеркасск;
10. город Новошахтинск;
11. город Таганрог;
12. город Шахты.

Муниципальные районы:

1. Азовский
2. Аксайский
3. Багаевский
4. Белокалитвинский
5. Боковский
6. Верхнедонской
7. Веселовский
8. Волгодонской
9. Дубовский
10. Егорлыкский
11. Заветинский
12. Зерноградский
13. Зимовниковский
14. Кагальницкий
15. Каменский
16. Кашарский
17. Константиновский

18. Красносулинский
19. Куйбышевский
20. Мартыновский
21. Матвеево-Курганский
22. Миллеровский
23. Милютинский
24. Морозовский
25. Мясниковский
26. Неклиновский
27. Обливский
28. Октябрьский
29. Орловский
30. Песчанокопский
31. Пролетарский
32. Ремонтненский
33. Родионово-Несветайский
34. Сальский
35. Семикаракорский
36. Советский
37. Тарасовский
38. Тацинский
39. Усть-Донецкий
40. Целинский
41. Цимлянский
42. Чертковский
43. Шолоховский

Экономика

Промышленность

На территории области развиты аграрная промышленность, пищевая-перерабатывающая промышленность, тяжелое и сельскохозяйственное машиностроение, угольная промышленность, автомобилестроение.

Крупные промышленные предприятия:

- Таганрогский металлургический завод;
- Таганрогский котлостроительный завод «Красный котельщик»;
- ТАНТК им. Бериева;
- Новочеркасский электровозостроительный завод;
- Атоммаш;
- Ростовский электрометаллургический завод;
- Роствертол;
- Ростсельмаш;
- Ростовская АЭС;
- Цимлянская ГЭС;
- Новочеркасская ГРЭС;
- Новочеркасский электродный завод;
- Новошахтинский завод нефтепродуктов;
- ОАО «АСТОН»;
- ОАО «Донской Табак»;
- АО «Клевер»;
- ООО «Сальсксельмаш».

Сельское хозяйство

Ростовская область – крупный производитель сельхозпродукции (второе место после Краснодарского края). По площади сельхозугодий и площади посевов зерновых культур область занимает 2-е место в России (3,9 %), по плодородию пашни – 10 место. Почвенно-климатические условия области, несмотря на периодически повторяющиеся засухи, благоприятны для производства сельскохозяйственной продукции.

Область расположена на обыкновенных, южных черноземах и каштановых почвах. Сельскохозяйственные угодья занимают 8,5 млн га, пашня – 5,9 млн га, в том числе орошаемая 237,5 тыс. га.

Ростовская область – в числе лидеров в России по валовым сборам зерна и подсолнечника. Перспективными направлениями агропромышленного комплекса (далее – АПК) области также

являются: прудовое рыбоводство, производство животноводческой продукции, овощей, переработка сельхозпродукции с последующим доведением до потребителя.

Главная зерновая культура – озимая пшеница. Широко распространены посевы кукурузы, риса, проса, гречихи и других крупяных культур, сои.

В Ростовской области выделяют шесть основных природно-сельскохозяйственных зон.

1. Северо-Западная – скотоводческо-свиноводческая с развитым зернопроизводством объединяет 9 районов: Верхнедонской, Шолоховский, Боковский, Чертковский, Миллеровский, Кашарский, Тарасовский, Каменский, Красносулинский.

2. Северо-Восточная – скотоводческо-зерновая с развитым свиноводством и птицеводством. В нее входят 9 районов: Морозовский, Милютинский, Обливский, Тагинский, Константиновский, Белокалитвинский, Цимлянский, Советский, Усть-Донецкий.

3. Центральная орошаемая – скотоводческо-овощеводческая с развитым виноградарством и рисосеянием. Включает 6 районов: Волгодонской, Мартыновский, Пролетарский, Семикаракорский, Багаевский, Веселовский.

4. Приазовская – скотоводческо-зерновая с развитым пригородным хозяйством. Объединяет 8 районов: Матвеево-Курганский, Куйбышевский, Мясниковский, Октябрьский, Азовский, Аксайский, Родионово-Несветайский, Неклиновский.

5. Южная – зерно-скотоводческая с развитым свиноводством. В ней насчитывается 6 районов: Кагальницкий, Зерноградский, Егорлыкский, Целинский, Сальский, Песчанокопский.

6. Восточная – овцеводческо-зерновая с развитым мясным скотоводством. В нее входят 5 районов: Орловский, Зимовниковский, Ремонтненский, Дубовский, Заветинский.

Транспорт

Автомобильный

По территории Ростовской области проходят:

- федеральная автомагистраль М 4 «Дон» (Е 115);
- федеральная автомагистраль А 135 (подъездная дорога М 4);
- федеральная автомагистраль Р 260 (Е 40);
- федеральная автомагистраль А 270 (Е 50);
- федеральная автомагистраль Р 280 (Е 58).

Железнодорожный

В Ростовской области находятся железные дороги, относящиеся к Северо-Кавказской железной дороге. Через область проходят железнодорожные маршруты, ведущие из запада, центра страны, Сибири, Урала, Поволжья и других регионов на юг России – в регионы Южного и Северо-Кавказского федеральных округов (к морским портам Азовского, Черного и Каспийского морей), а также в курортные зоны Черноморского побережья Кавказа, Кавказских Минеральных Вод и другие.

Крупнейшими железнодорожными узлами Ростовской области являются Ростов-Главный, Батайск, Сальск и Лихая.

Водный

Основные водные артерии области – реки Дон и Северский Донец. Имеют статус морских портов Азовского моря Таганрог, Азов и Ростов-на-Дону.

Описание Орловского района⁴

Орловский район – административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Ростовской области Российской Федерации.

Административный центр – поселок Орловский. Расстояние до Ростова-на-Дону – 250 км.

География

Район расположен в юго-восточной части Ростовской области и граничит с севера с Мартыновским и Зимовниковским районами Ростовской области, с востока с Ремонтненским районом Ростовской области, с юга с Республикой Калмыкия, с юго-запада и запада с Пролетарским районом Ростовской области.

Район расположен на стыке двух почвенных зон – черноземной и каштановой.

Население

Численность населения района по данным Росстата составляет 33 029 чел. (2021). Плотность населения – 10,01 чел./кв. км (2021).

⁴ Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Орловский_район_\(Ростовская_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Орловский_район_(Ростовская_область))

Административно-территориальное деление

В состав Орловского района входят 11 сельских поселений:

1. Волочаевское сельское поселение (поселок Волочаевский; поселок Маныч; поселок Правобережный; поселок Рунный; поселок Стрепетов; поселок Чабрецы).
2. Донское сельское поселение (хутор Гундоровский; хутор Донской; хутор Ребричанский; хутор Романовский; хутор Шалгаков).
3. Каменно-Балковское сельское поселение (хутор Каменная Балка; хутор Греков; хутор Журавлев; хутор Комарьков; хутор Красное Знамя; хутор Лагерный; хутор Малая Каменка; хутор Нижнеталовый; хутор Орден Ленина; хутор Троицкий).
4. Камышевское сельское поселение (хутор Камышевка; хутор Новоегорлыкский; хутор Таловый; хутор Тарасов; хутор Чернозубов).
5. Красноармейское сельское поселение (поселок Красноармейский; хутор Верхнетаврачский; хутор Ленинский; хутор Нижневерхоломовский; хутор Нижнетаврачский; хутор Раздорский; хутор Русский; хутор Садовый; хутор Старопесчаный; хутор Токмацкий; хутор Широкий).
6. Курганенское сельское поселение (хутор Курганый; хутор Верхневодяной; хутор Нижнеантоновский; хутор Терновой).
7. Луганское сельское поселение (хутор Быстрянский; хутор Кундрюченский; хутор Курмоярский; хутор Луганский; поселок Разъезд Куреный).
8. Майорское сельское поселение (хутор Майорский; хутор Ермаков; хутор Красный Октябрь; хутор Успенский).
9. Орловское сельское поселение (поселок Орловский).
10. Островянское сельское поселение (хутор Островянский; хутор Андрианов; хутор Большевик; хутор Верхнезундов; хутор Веселый; хутор Нижнезундов).
11. Пролетарское сельское поселение (хутор Пролетарский; хутор Львов; хутор Николаевский; хутор Черкесский).

Экономика

Основу экономики составляют сельскохозяйственное производство с перерабатывающей промышленностью, сельскохозяйственное машиностроение, производство стеновых материалов, дорожное строительство, научно-исследовательская работа, железнодорожные, автомобильные перевозки.

4.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ⁵

Оценке подлежит земельный участок площадью 88 846 кв.м с кадастровым номером 61:29:0600004:1298, расположенный по адресу: Ростовская обл., Орловский р-н, х. Журавлев.

Характеристики объекта оценки приняты на основании документации, предоставленной Заказчиком. Полный перечень документов, на основании которых проведена оценка, представлен в разделе 4.1 «Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки» настоящего Отчета об оценке. Копии документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Характеристики объекта оценки представлены далее в таблицах.

Таблица 6. Характеристика местоположения объекта оценки⁶

Наименование	Значение показателя
Адрес (местоположение)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Орловский, примерно на расстоянии 2,0 км от х. Журавлев по направлению на северо-восток
Район	Орловский
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты
Удаленность от областного центра, км	180 км от г. Ростова-на-Дону
Тип окружающей застройки	Свободная от капитальной застройки территория
Характеристика подъездных путей	Грунтовая дорога

Источник информации: составлено Оценщиком

⁵ Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета.

⁶ Характеристики объекта оценки приняты на основании документов, предоставленных представителями Заказчика. Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Таблица 7. Количественные и качественные характеристики земельного участка

Параметры	Значение параметра	Источник информации
Физические характеристики		
Тип объекта / Наименование	Земельный участок	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-33869338 от 14.03.2026; Принятые допущения (см. раздел 3.2.3 настоящего отчета); Яндекс.Карты (https://yandex.ru/maps/); Публичная кадастровая карта (https://nspd.gov.ru/map/)
Кадастровый номер	61:29:0600004:1298	
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р- н Орловский, примерно на расстоянии 2,0 км от х. Журавлев по направлению на северо-восток	
Общая площадь, кв. м	88 846	
Кадастровая стоимость, руб.	577 499	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного использования	
Функциональное назначение	Пашня	
Форма участка	Удобная для механизированной обработки	
Наличие орошения	Отсутствует	
Наличие улучшений под снос	Свободный от капитальной застройки	
Имущественные права ⁷	Право собственности Бричевский Александр Викторович	
Балансовая стоимость	Не предоставлена	

Источник информации: составлено Оценщиком

4.3.1. ОСМОТР И ФОТОФИКСАЦИЯ

Осмотр объекта оценки не производился в соответствии с условиями Задания на оценку. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком. Согласно предоставленным фотографиям, объект оценки представляют собой земельный участок под пашню.

4.3.2. ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В настоящем отчете объектом оценки является земельный участок площадью 88 846 кв. м с кадастровым номером 61:29:0600004:1298, расположенный по адресу: Ростовская обл., Орловский р-н, х. Журавлев.

Согласно пп. 1 и 2 ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) «Содержание права собственности»: Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно пп. 1 и 6 ст. 131 ГК РФ «Государственная регистрация недвижимости»: Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами. Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и основания отказа в регистрации этих прав устанавливаются в соответствии с настоящим Кодексом законом о регистрации прав на недвижимое имущество.

На основании пп. 1 ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. Форма выписки, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со статьей 62 настоящего Федерального закона.

⁷ Реквизиты юридического лица дополнительно уточнены по данным Единого государственного реестра юридических лиц (<https://egrul.nalog.ru/index.html>).

Согласно ст. 606 ГК РФ «Договор аренды»: По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно ст. 615 ГК РФ «Пользование арендованным имуществом»: Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами.

Определение стоимости построено на предпосылке, что имущество может реализоваться на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате купли-продажи / договора аренды от продавца / арендодателя к покупателю / арендатору перейдет набор имущественных прав.

Право собственности на оцениваемое недвижимое имущество принадлежит Бричевскому Александру Викторовичу, что подтверждается предоставленной Заказчиком Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

4.3.3. АНАЛИЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Обременения в отношении объекта оценки: ипотека.

В соответствии с условиями Задания на оценку настоящая оценка проводится в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц.

4.3.4. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ВНЕШНИЕ ФАКТОРЫ ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки, по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

4.3.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Не выявлены.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Анализ общеэкономической ситуации в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка.

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на сегмент рынка, к которому относится рассматриваемый объект, нашло отражение в сложившихся на дату оценки ценах предложений, в ставке доходности, в емкости рынка и объеме продаж.

5.1.1. Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации⁸

Таблица 8. Основные экономические и социальные показатели России

	2023 г.	8 % к 2022 г.	Сравнение 2023 г. к 74 % 2022 г.
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей	213 515,8 ¹⁾	101,4 ¹⁾	104,9
Реальные рыночные денежные доходы		107,4 ¹⁾	108,2

1) Промис. оценка;
2) Оценка.

	Январь-сентябрь 2023 г.	8 % к январь-сентябрь 2022 г.	Сравнение январь-сентябрь 2023 г. к 74 % к январь-сентябрь 2022 г.
Налоги в основной валюте ²⁾ , млрд. рублей	26 345,6	100,5	109,0

2) Информацию за январь-сентябрь 2023 г. будет напечатать на официальном сайте Росстата 6 января 2026 года.

	Январь 2023 г.	8 % к		Сравнение	
		январь 2023 г.	январь 2023 г.	январь 2023 г. к 74 % к январь 2022 г.	январь 2023 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базисной оценке экономической деятельности		98,8	103,7	102,1	88,5
Индекс промышленного производства		99,2	106,3	101,0	79,4
Промышленное производство, млрд. рублей	293,0	101,1	65,5	101,3	74,8
Выход в действие новых домов, млн кв. общей площади жилых помещений	8,0	73,3		90,4	
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	451,8	94,2	92,3	100,4	95,9
в том числе железнодорожного транспорта	195,0	88,4	93,2	106,4	99,2
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	4 830,5	100,7	77,8	104,7	80,3
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	1 786,6	102,7	92,3	102,4	93,6
Индекс потребительских цен		106,0	101,6	109,9	101,2
Индекс цен производителей промышленных товаров		99,0	97,3	100,6	100,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	1,7	91,8	101,0	84,1	101,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Росстата), млн. человек	0,3	103,3	99,1	68,5	85,1

	2025 г.	8 % к 2024 г.	Январь 2023 г.	8 % к январю 2024 г.	Сравнение	
					2024 г. к 74 % к 2023 г.	январь 2024 г. к 74 % к январю 2023 г.
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций: минимальная, рублей	100 390 ²⁾	113,5 ²⁾	139 727	108,1	119,0	123,9
реальная		104,8 ²⁾		102,4	109,7	111,3

2) Таблица прогнозируемая.

Источник информации: Росстат

Производство ВВП

Объем ВВП России за 2025 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 213 515,8 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно 2024 г. составил 101,0%. Индекс-дефлятор ВВП за 2025 г. по отношению к ценам 2024 г. составил 104,5%.

⁸ Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2026.pdf>

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе 2026 г. по сравнению с январем 2025 г. составил 96,8%.

Индекс промышленного производства

Индекс промышленного производства в январе 2026 г. по сравнению с январем 2025 г. составил 99,2%, с декабрем 2025 г. - 76,3%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе 2026 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 293,0 млрд рублей.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе 2026 г. составил 777,5 млрд рублей, или 84,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В январе 2026 г. возведено 825 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 42,6 тыс. жилых домов. Всего построено 89,2 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 5,7 млн кв. метров, или 70,4% от общего объема жилья, введенного в январе 2026 г.

Оборот розничной торговли

Оборот розничной торговли в январе 2026 г. составил 4 830,5 млрд рублей, или 100,7% (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.

В январе 2026 г. оборот розничной торговли на 96,8% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,2% (в январе 2025 г. - 96,6% и 3,4% соответственно).

В январе 2026 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 49,2%, непродовольственных товаров – 50,8% (в январе 2025 г. - 48,4% и 51,6% соответственно).

Общественное питание

Оборот общественного питания в январе 2026 г. составил 385,5 млрд рублей, или 115,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Рынок платных услуг

В январе 2026 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 1 736,6 млрд рублей, или 102,7% (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.

Оборот оптовой торговли

Оборот оптовой торговли в январе 2026 г. составил 10 120,5 млрд рублей, или 88,7% (в сопоставимых ценах) к январю 2025 г. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 23,8% оборота оптовой торговли.

В январе 2026 г. оборот оптовой торговли на 79,2% формировался организациями оптовой торговли (в январе 2025 г. - на 78,5%), оборот которых составил 8 017,1 млрд рублей, или 89,5% (в сопоставимых ценах) к январю 2025 г.

Индекс потребительских цен

В январе 2026 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,6%, в том числе на продовольственные товары - 102,0%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 102,3%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в январе 2026 г. составил 101,0% (в январе 2025 г. - 101,0%).

В январе 2026 г. цены на продовольственные товары выросли на 2,0% (в январе 2025 г. - на 1,3%).

Цены на непродовольственные товары в январе 2026 г. увеличились на 0,6% (в январе 2025 г. - на 0,4%).

Цены и тарифы на услуги в январе 2026 г. выросли на 2,3% (в январе 2025 г. - на 2,1%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце января 2026 г. составила 26 105,7 рубля. За месяц его стоимость выросла на 1,5%.

Индекс цен производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе 2026 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 97,5%, из него в добыче полезных ископаемых - 91,1%, в обрабатывающих производствах - 98,6%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,9%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,1%.

Заработная плата

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в 2025 г., по предварительным данным, составила 100 360 рублей и по сравнению с 2024 г. выросла на 13,5%, в декабре 2025 г. - 139 727 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 8,1%.

Занятость и безработица

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в январе 2026 г. составила 76,2 млн человек, из них 74,5 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 1,7 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в январе 2026 г. составил 61,3%.

Среди занятых доля женщин в январе составила 48,9%. Уровень занятости сельских жителей (56,7%) ниже уровня занятости городских жителей (62,9%).

В январе 2026 г. 1,7 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в январе 2026 г. составил 2,2% (без исключения сезонного фактора).

Средняя продолжительность поиска работы безработными в январе 2026 г. у женщин составила 5,8 месяца, у мужчин - 5,3 месяца.

В январе 2026 г. среди безработных в возрасте 15 лет и старше доля женщин составила 53,1%, уровень безработицы женщин (2,4%) выше уровня безработицы мужчин (2,0%).

Из 1,7 млн безработных 1,1 млн составляют городские жители, 0,6 млн - сельские. Уровень безработицы среди сельских жителей (3,4%) превышает уровень безработицы среди городских жителей (1,8%).

Средний возраст безработных в возрасте 15 лет и старше в январе 2026 г. составил 37,8 лет. Молодежь до 25 лет составляет среди безработных 20,7%, лица в возрасте 50 лет и старше - 21,3%, лица, не имеющие опыта трудовой деятельности - 26,9%.

К концу января 2026 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,4 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,3 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,2 млн человек получали пособие по безработице.

В течение января 2026 г. получили статус безработного 48,4 тыс. человек, трудоустроено за месяц 18,8 тыс. человек. Размеры трудоустройства безработных были на 4,3 тыс. человек, или на 18,5% меньше, чем в январе 2025 г.

В январе 2026 г. нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в органах службы занятости населения, на 100 заявленных вакансий составила 25,1 человека.

Выводы:

- Индекс промышленного производства в январе 2026 г. по сравнению с январем 2025 г. составил 99,2%, с декабрем 2025 г. - 76,3%.
- Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе 2026 г. составил 777,5 млрд рублей, или 84,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.
- Оборот розничной торговли в январе 2026 г. составил 4 830,5 млрд рублей, или 100,7% (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.
- Оборот оптовой торговли в январе 2026 г. составил 10 120,5 млрд рублей, или 88,7% (в сопоставимых ценах) к январю 2025 г. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 23,8% оборота оптовой торговли.
- В январе 2026 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,6%, в том числе на продовольственные товары - 102,0%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 102,3%.
- Индекс цен производителей промышленных товаров в январе 2026 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 97,5%, из него в добыче полезных ископаемых - 91,1%, в обрабатывающих производствах - 98,6%, в обеспечении электрической

энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,9%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,1%.

5.1.2. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РФ⁹

В данном обзоре рассматривается макроэкономическая информация, опубликованная в феврале 2026 года.

В первую очередь аналитики отмечают, что Минэкономразвития заявило о переходе ВВП страны к снижению в годовом выражении в январе 2026 года на 2,1% после роста на 1,9% в декабре 2025 года. Аналитики отмечают, что это стало первым снижением с апреля 2023 года. Ведомство подчеркивает, что на отрицательную динамику повлияло несколько факторов, а именно высокая база прошлого года (+2,9% год к году в январе 2025 года), а также календарный фактор – в январе 2026 года было на два рабочих дня меньше, чем в январе 2025 года.

Далее анализируется ситуация в ключевых отраслях экономики и рассматривается динамика основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в январе 2026 года промышленное производство снизилось на 0,8% после скачка на 3,7% в декабре 2025 года.



Рисунок 7. Динамика промпроизводства, % изменения год к году

Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/>

Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, аналитики отмечают, что в январе «Добыча полезных ископаемых» перешла к увеличению на 0,5% после падения на 2,8% в декабре прошлого года. В сегменте «Обрабатывающие производства» после роста в декабре 2025 года на 7,8%, в январе 2026 года произошло снижение на 3,0%. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь снижение выпуска на 0,7% в декабре сменилось ростом на 7,5%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, падение выпуска на 6,2% месяцем ранее ускорилось до 7,0% в январе.

Таблица 9. Динамика сегментов промышленного производства, % изменения год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Октябрь '25	+1,4	+3,5	+1,1	-3,9
Ноябрь '25	+0,4	+1,0	-3,4	-3,2
Декабрь '25	-2,8	+7,8	-0,7	-6,2
2025 год	-1,6	+3,6	-1,6	-4,3
Январь '26	+0,5	-3,0	+7,5	-7,0

Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/>

Таким образом, переход от значительного роста к снижению совокупного индекса промышленного производства в январе по сравнению с декабрем 2025 года было во многом обусловлено ухудшением динамики в сегменте «Обрабатывающие производства». Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

⁹ Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-fevral-2026>

Таблица 10. Динамика выпусков отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь 2026	Январь 2026 / Январь 2025	Январь 2026 / Декабрь 2025
Добыча угля, млн тонн	34,2	-8,9%	-12,4%
Природный газ, млрд м3	57,6	+7,5%	+8,2%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	3,3	+8,3%	+9,0%
Мясо скота, тыс. тонн	311	+4,6%	-11,1%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	419	-2,7%	-6,5%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	323	-6,4%	+8,5%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	15,6	-9,7%	-26,9%
Спецодежда прочая, млрд руб.	5,0	-13,6%	-50,9%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	278	-23,4%	-24,6%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	1,1	-24,1%	-37,0%
Цемент, млн тонн	1,8	-32,3%	-43,4%
Бетон товарный, млн м3	3,4	+13,2%	-21,6%
Прокат готовый, млн тонн	4,5	-9,1%	-6,8%
Трубы стальные, млн тонн	0,6	-32,8%	-29,4%
Автомобили легковые, тыс. штук	47,2	-13,2%	-35,6%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	5,7	-35,9%	-52,1%

Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/>

Среди прочих вещей, не показанных в таблице, Росстат отметил положительную динамику в производстве прочих транспортных средств и оборудования, выпуске компьютеров, электронных и оптических изделий, производстве прочих готовых изделий, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии. Кроме того, была отмечена отрицательная динамика в выпуске электрического оборудования, а также в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки.

Данные о сальдированном финансовом результате крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам 2025 года Росстат опубликовал уже в марте. Этот показатель составил 27,07 трлн руб., в то время как за 2024 год сопоставимый круг предприятий заработал 28,16 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль снизилась на 3,9% (за январь-ноябрь 2025 года сальдированная прибыль сократилась к соответствующему периоду 2024 года на 5,5%).

Таблица 11. Динамика сальдированного финансового результата и доли убыточных предприятий

Показатель	2025 г.	Справочно: 2024 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+27 072,9	+28 162,5
Доля убыточных предприятий	27,1%	25,5%

Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/>

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 1,6 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до уровня 27,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Таблица 12. Динамика сальдированного финансового результата в разрезе видов деятельности

Вид деятельности	Сальдированный результат в 2025 г., млрд руб.	2025 г. / 2024 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+643,8	-11,8%
Добыча полезных ископаемых	+3 315,8	-51,2%
Обрабатывающие производства	+10 052,5	+6,6%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+1 750,1	> в 2,6 раза
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+1 702,5	> в 2,7 раза
Водоснабжение	+90,9	-5,5%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+2 573,0	-10,4%
Строительство	881,2	+57,5%
Транспортировка и хранение	+1 873,1	+4,5%
в т. ч. н/д транспорт: пассажирские перевозки	+36,7	-14,4%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-12,0	-
Информация и связь	+1 200,5	+14,6%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+95,6	+9,1%

Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/>

В продолжение наблюдавшихся ранее тенденций, по итогам января-ноября 2025 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный результат (далее – финрез). Из примечательных моментов аналитики отмечают почти трехкратный рост финреза в Обеспечении электроэнергией, газом и паром, а также в его подсегменте – Производстве, передаче и распределении электроэнергии по итогам 2025 года. Из отрицательных моментов необходимо выделить более чем двукратное падение финреза в Добыче полезных ископаемых (-51,2%) на фоне, очевидно, неблагоприятной конъюнктуры, прежде всего, на рынках нефти и газа. Вместе с этим, выделяется значительный рост положительного финреза в Строительстве в размере, близком к 60%.

Переходя к банковскому сектору, аналитики отмечают, что его чистая прибыль в январе 2026 года выросла на 55% до 394 млрд руб. после 176 млрд руб. в декабре, когда у банков традиционно большие отчисления в резервы и расходы на рекламу. Что касается динамики прибыли по сравнению с соответствующим периодом годом ранее, то она выросла на 38% по сравнению с январем 2025 года. Отдельно аналитики отмечают, что чистая прибыль Сбербанка в январе 2026 года составила 161,7 млрд руб.

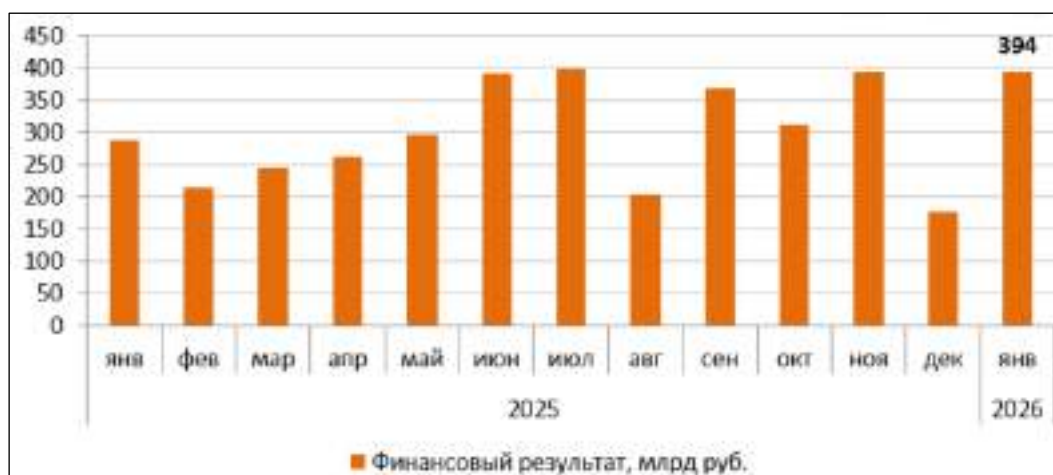


Рисунок 8. Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам

Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/>

Банк России в обзоре ключевых тенденций января отметил, что рост долгового финансирования компаний банковским сектором в декабре прошлого года сменился снижением. Преимущественно это произошло в результате погашения рублевых кредитов (на 1,0 трлн руб. или -1,1% от общего объема кредитования, при этом валютные кредиты выросли на 0,5 трлн руб. или 5,0%, в том числе за счет

компаний-экспортеров). В целом объем корпоративного кредитования сократился на 0,4% после увеличения на 0,7% месяцем ранее и составил 95,5 трлн руб. по состоянию на 1 февраля 2026 г. На динамику кредитования главным образом повлияли большие расходы бюджета в декабре-январе. По данным Банка России, традиционно пик бюджетных выплат приходится на декабрь, однако второй год подряд высокие госрасходы наблюдаются и в январе, что связано с оперативным заключением и авансированием госконтрактов. Получив бюджетные средства, компании активно погашали свои долги перед банками. Требования банковского сектора к компаниям (с учетом корпоративных облигаций) также уменьшились на 0,4% или на 400 млрд руб. после +0,5% в декабре прошлого года. Прирост требований к компаниям на годовом окне составил 12,3% после 11,8% месяцем ранее.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в январе темпы роста задолженности населения по ипотеке замедлились до 0,9% после значительных 2,4% в декабре. При этом, по оценкам Банка России, это по-прежнему высокий показатель для начала года, когда вследствие длительных праздников активность на ипотечном рынке обычно слабая, так как заемщики стремились взять кредит до введения с 1 февраля правила «один льготный кредит на семью». Объем выдач по сравнению с декабрем упал почти вдвое и составил 425 млрд руб. после 811 млрд руб. месяцем ранее. Доля выдач ипотеки с господдержкой осталась на уровне 80% (348 млрд руб. после 660 млрд руб. в декабре). В рамках рыночной ипотеки в январе было выдано около 77 млрд руб. после 151 млрд руб. месяцем ранее на фоне по-прежнему высоких ставок кредитования. Банк России поясняет, что в январе текущего года средняя ставка по выданным за месяц рыночным кредитам составила 19,1% после 19,3% в декабре 2025 года. По состоянию на 1 февраля 2026 года объем ипотечного портфеля на балансах банков составил 21,9 трлн руб.

Переходя к потребительскому кредитованию, аналитики отмечают, что в январе портфель необеспеченных потребительских ссуд (НПС) увеличился на довольно заметные 0,9% после снижения на 0,7% в декабре. Вероятно, оживление в данном сегменте могло быть связано с существенными тратами населения в период новогодних праздников. В годовом выражении по состоянию на 1 февраля портфель НПС уменьшился на 3,6% после -4,6% по итогам 2025 года и составил 12,8 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в феврале 2026 года, аналитики отмечают, что недельные данные держались в диапазоне 0,08-0,19%. За весь месяц рост цен составил 0,73% (в феврале прошлого года инфляция составила 0,81%) после 1,62% в январе 2026 года. С начала года рост цен составляет 2,36%. В годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция составила 5,91%, замедлившись по сравнению с годовой инфляцией в 6,00% месяцем ранее.

Таблица 13. Динамика инфляции по месяцам в 2024-2026 гг.

Месяц	2025	2024
Ноябрь	0,42%	1,43%
Декабрь	0,32%	1,32%
	2026	2025
Январь	1,62%	1,23%
Февраль	0,73%	0,81%

Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/>

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В феврале 2026 года среднее значение курса доллара снизилось до 76,9 руб. после 77,2 руб. месяцем ранее. При этом к концу месяца курс доллара составил 77,3 руб. после 75,7 руб. на конец января. По пояснениям Банка России, в феврале произошло сокращение объема продаж со стороны экспортеров на 31% до \$3,5 млрд после \$5,1 млрд в январе. В феврале физлица вернулись к нетто-покупкам валюты на 13,9 млрд после продаж в январе на 47,5 млрд руб.

Таблица 14. Динамика официального курса доллара США в 2025 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Октябрь'25	82,9	80,5	80,9
Ноябрь'25	80,5	78,2	80,3
Декабрь'25	78,2	77,4	78,4
Январь'26	77,4	75,7	77,2
Февраль'26	75,7	77,3	76,9

Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/>

Немаловажным фактором, оказывающим влияние на валютный рынок, является денежно-кредитная политика, проводимая Банком России. Напомним, что 13 февраля состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была снижена на 50 б.п. до 15,5% годовых.

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала).

Уже в марте Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны за январь 2026 года.

Таблица 15. Динамика счета текущих операций и объема золотовалютных резервов

Показатель 	Справочно:		
	Январь 2026 г.	Январь 2025 г.	Изменение
Счет текущих операций	0,4	2,8	< в 7,0 раз
Торговый баланс	6,6	7,4	-10,8%
Баланс услуг	-3,4	-3,0	+13,3%
Баланс первичных и вторичных доходов	-2,8	-1,6	+75,0%
	1.03.26	1.03.25	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	809,308	632,355	+28,0%

Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/>

По данным Банка России, положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса в январе 2026 года составило \$0,4 млрд, продемонстрировав падение в 7 раз. Такая динамика объясняется меньшим, чем годом ранее положительным сальдо торгового баланса и увеличением отрицательного вклада баланса первичных и вторичных доходов. При этом профицит торгового баланса сократился на 10,8% до \$6,6 млрд на фоне более весомого сокращения экспорта товаров по сравнению с импортом. Что касается дефицита баланса услуг, то он увеличился на 13,3% до \$3,4 млрд на фоне более значительных, чем годом ранее, совокупных расходов россиян в ходе зарубежных поездок, а также увеличения импорта прочих услуг, в том числе услуг строительства. Переходя к балансу первичных и вторичных доходов, следует отметить, что его отрицательное сальдо сложилось на уровне \$2,8 млрд по сравнению с дефицитом в \$1,6 млрд годом ранее на фоне увеличения суммы начисленных в пользу нерезидентов дивидендов.

Аналитики отмечают также, что объем золотовалютных резервов по состоянию на начало марта на годовом окне вырос на 28,0% до \$809,3 млрд. Основным фактором выступила положительная переоценка активов на фоне роста цен золота и ослабления курса доллара относительно прочих валют.

Выводы:

- ВВП в январе 2026 года снизился на 2,1% к аналогичному периоду 2025 года после увеличения на 1,9% в декабре 2025 года, преимущественно, на фоне календарного фактора.
- Промпроизводство в феврале 2026 года в годовом выражении перешло к снижению на 0,8% после роста на 3,7% месяцем ранее.
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам 2025 года составил 27,07 трлн руб., сократившись на 3,9% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее.
- В банковском секторе прибыль в январе 2026 года составила 394 млрд руб. после 176 млрд руб. за декабрь 2025 года, при этом по отношению к январю 2025 года прибыль сектора выросла на 38% (с 286 млрд руб.).
- На потребительском рынке в феврале цены увеличились на 0,73% после роста на 1,62% месяцем ранее, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция замедлилась до 5,91% после 6,00% месяцем ранее. За два месяца 2026 года цены выросли на 2,36%.
- Среднее значение курса доллара США в феврале снизилось до 76,9 руб. после 77,2 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца курс доллара составил 77,3 руб.
- По итогам заседания Совета директоров 13 февраля 2026 года ключевая ставка была снижена на 50 б.п. до уровня 15,5% годовых.
- Положительное сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января 2026 года составило \$0,4 млрд по сравнению с \$2,8 млрд в аналогичном периоде предыдущего года (падение в 7 раз) из-за сжатия торгового баланса на фоне опережающего снижения экспорта над импортом.
- Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 марта 2026 года на годовом окне вырос на 28,0% до \$809,3 млрд.

5.1.3. Анализ социально-экономического положения Ростовской области¹⁰

Таблица 16. Основные экономические и социальные показатели Ростовской области

	Январь 2026	Январь 2026 в % к январю 2025
Индекс промышленного производства ¹ , %	x	86,3
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности ² , млн рублей:		
добыча полезных ископаемых	1878,1	66,8
обрабатывающие производства	90742,9	87,0
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	29297,5	115,6
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	4036,1	92,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	10971,4	77,0
Ввод в действие жилых домов ³ , тыс. м ²	155,5	85,3
Грузооборот автомобильного транспорта ⁴ , млн т-км	250,6	91,7
Оборот розничной торговли, млн рублей	159241,8	99,5
Оборот общественного питания, млн рублей	7751,2	104,7
Объем платных услуг населению, млн рублей	40313,5	103,0
Индекс потребительских цен, %	101,5 ²	106,2
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутренний рынок, %	100,6 ⁴	104,1
Численность официально зарегистрированных безработных ⁶ на конец периода, тыс. человек	6,3	111,1

	Декабрь 2025	Декабрь 2025 в % к декабрю 2024	Январь- декабрь 2025	Январь- декабрь 2025 в % к январю- декабрю 2024
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁷ :				
номинальная, рублей	92760,7	111,0	70613,1	113,9
реальная, %	x	104,8	x	104,5

Источник информации: Росстат

Индекс промышленного производства

Индекс промышленного производства в Ростовской области в январе 2026 года по сравнению с январем 2025 года составил 86,3 процента.

¹⁰ Источник информации: <https://61.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/DOKLAD-1-2026.pdf>

Строительство

На территории Ростовской области объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», по полному кругу организаций в январе 2026 года составил 10971,4 млн рублей, или 77 процентов (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду 2025 года.

Из общего объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», крупными и средними организациями в январе 2026 года освоено работ на 4199,3 млн рублей, или 38,3 процента. Объем строительно-монтажных работ по зданиям и сооружениям, выполненный крупными и средними организациями хозяйственным способом – 88,1 млн рублей, что составило 90,4 процента по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

Оборот розничной торговли

Оборот розничной торговли Ростовской области за январь 2026 года составил 159 241,8 млн рублей, снизившись относительно аналогичного показателя предыдущего года на 0,5 процента.

В январе 2026 года оборот розничной торговли на 94,3 процента формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями (вне рынка), доля розничных рынков и ярмарок составила 5,7 процента (в январе 2025 года – 94,2% и 5,8%, соответственно).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе 2026 года составил 53 процента, непродовольственных товаров – 47 процентов (в январе 2025 года – 52% и 48%, соответственно).

Оборот оптовой торговли

Оборот оптовой торговли предприятий и организаций Ростовской области за январь 2026 года составил 216 млрд рублей, снизившись относительно аналогичного показателя предыдущего года на 6,2 процента в сопоставимых ценах.

Крупные и средние организации области сформировали 64,5 процента оборота оптовой торговли, субъекты малого предпринимательства – 35,5 процента. Около 80 процентов общеобластного объема приходилось на долю оптовых организаций, оборот которых составил 172,1 млрд рублей (на 8,9% меньше показателя за январь прошлого года в сопоставимых ценах).

Платные услуги населению

В январе 2026 года, по оперативным данным, населению Ростовской области по всем каналам реализации было оказано платных услуг на 40313,5 млн рублей, что в сопоставимых ценах на 3 процента выше уровня соответствующего периода предыдущего года.

Индекс потребительских цен

Индекс потребительских цен в январе 2026 года по отношению к предыдущему месяцу составил 101,5 процента, в том числе на продовольственные товары – 102,4 процента, непродовольственные товары – 100,6 процента и услуги – 101,4 процента.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая краткосрочные, неравномерные изменения цен под влиянием отдельных факторов, которые носят административный, событийный и сезонный характер, в январе 2026 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,8 процента (в январе 2025 г. – 101,1%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг, используемого для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения, в среднем по Ростовской области в конце января 2026 года составила 25377,80 рубля в расчете на одного человека и за месяц увеличилась на 1,7 процента (в январе 2025 г. – на 0,9%).

В январе 2026 года цены на продовольственные товары выросли на 2,4 процента (в январе 2025 г. – на 1,9%).

По Ростовской области стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в январе 2026 года составила 7174,86 рубля в расчете на 1 человека и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 2,4 процента (в январе 2025 г. – на 1,6%).

Цены на непродовольственные товары в январе 2026 года выросли на 0,6 процента (в январе 2025 года – на 0,5%).

Цены и тарифы на услуги в январе 2026 года выросли на 1,4 процента (в январе 2025 г. – на 1,1%).

Индекс цен производителей

В январе 2026 года относительно предыдущего месяца индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутренний рынок, составил 100,6 процента, в том числе по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых» – 99 процентов, «Обрабатывающие производства» – 101 процент, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 99,9 процента, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 96,2 процента.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в январе 2026 года составил 99,8 процента относительно предыдущего месяца.

Заработная плата

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников в декабре 2025 года по кругу крупных организаций, средних и малых предприятий (с учетом дорасчета) составила 92760,7 рубля (по сравнению с декабрем 2024 года выросла на 11%). Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2025 года составила 104,8 процента к декабрю прошлого года.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников в январе-декабре 2025 года составила 70813,1 рубля, и увеличилась по сравнению с аналогичным периодом 2024 года на 13,9 процента.

Реальная величина среднемесячной начисленной заработной платы за двенадцать месяцев 2025 года составила 104,5 процента к соответствующему периоду прошлого года.

Занятость и безработица

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за октябрь-декабрь 2025 года составила 2223,9 тыс. человек, из них 2178 тыс. человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 45,9 тыс. человек – как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Уровень безработицы (отношение численности безработных к численности рабочей силы) в среднем за октябрь-декабрь 2025 года составил 2,1 процента.

Уровень занятости населения (отношение численности занятого населения к общей численности населения в возрасте 15 лет и старше) за октябрь-декабрь 2025 года составил 62,2 процента.

К концу января 2026 года в государственных учреждениях службы занятости состояло на учете 7,6 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 6,3 тыс. человек имели статус безработного.

В январе 2026 года статус безработного получили 1 тыс. человек, что на 0,2 тыс. человек, или на 23,2 процента больше, чем в январе 2025 года. Размеры трудоустройства безработных в январе 2026 года были на 0,02 тыс. человек, или на 3,3 процента меньше, чем в аналогичном периоде 2025 года и составили 0,6 тыс. человек.

На конец января 2026 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,3 процента численности рабочей силы.

К концу января 2026 года нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в государственных учреждениях службы занятости, составила 0,25 человек на одну заявленную вакансию, что на 38,9 процента выше уровня соответствующего периода прошлого года

Выводы:

- Индекс промышленного производства в Ростовской области в январе 2026 года по сравнению с январем 2025 года составил 86,3 процента.
- На территории Ростовской области объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», по полному кругу организаций в январе 2026 года составил 10971,4 млн рублей, или 77 процентов (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду 2025 года.
- Оборот розничной торговли Ростовской области за январь 2026 года составил 159 241,8 млн рублей, снизившись относительно аналогичного показателя предыдущего года на 0,5 процента.
- Оборот оптовой торговли предприятий и организаций Ростовской области за январь 2026 года составил 216 млрд рублей, снизившись относительно аналогичного показателя предыдущего года на 6,2 процента в сопоставимых ценах.
- Индекс потребительских цен в январе 2026 года по отношению к предыдущему месяцу составил 101,5 процента, в том числе на продовольственные товары – 102,4 процента, непродовольственные товары – 100,6 процента и услуги – 101,4 процента.
- В январе 2026 года относительно предыдущего месяца индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутренний рынок, составил 100,6 процента, в том числе по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых» – 99 процентов, «Обрабатывающие производства» – 101 процент, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 99,9 процента, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 96,2 процента.

Общий вывод:

Оценщик не может достоверно оценить влияние текущей экономической ситуации на объект оценки, в том числе на его стоимость. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере

в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной новой экономической ситуацией, степень влияния которой на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и не прогнозируема.

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

В соответствии с приведенным определением структура рынка включает:

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

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по функциональному назначению:

- производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов;
- офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов;
- земельные участки;
- жилая недвижимость.

Каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Классификация земельных участков принималась Оценщиком на основе данных «Справочника оценщика недвижимости-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Земельные участки» и представлена далее.

В справочнике приведены следующие группы объектов:

Таблица 17. Сегментация рынка земельных участков

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов; Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. недропользование, тяжелая и легкая, автомобилестроительная, фармацевтическая, фарфоро-фаянсовая, электронная, ювелирная, пищевая, нефтехимическая, строительная, целлюлозно-бумажная промышленность, энергетика (в т.ч. атомная), связь, склады, складские площадки	6.0-7.0 (за исключением 7.2), 3.1
			Научно-производственная деятельность – размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов	

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Обеспечение космической деятельности – размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности Транспорт – размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1-7.5 (за исключением 7.2) Коммунальное обслуживание – размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 – 3.1.2	
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Предпринимательство – размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 – 4.10 Общественное использование объектов капитального строительства – размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 -3.10.2 (3.1 в данном случае не включен) Автомобильный транспорт – размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2	4.0, 3.0 (за исключением 3.1), 7.2
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование – ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 – 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажной жилой застройки – размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) – размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома Обслуживание жилой застройки – размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны Хранение автотранспорта – размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	2.5-2.7.1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства – размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в такой здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1-2.3, 2.1.1, 2.7

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Земельные участки для размещения объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки – размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до четырех этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок; площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	
			Земельные участки для размещения объектов для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) – размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	
			Земельные участки для размещения объектов блокированной жилой застройки – размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев; овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	
			Обслуживание жилой застройки – разрешение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) – обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 – 5.5	5.0, 9.0-9.3, 9.1.1, 9.2.1
			Земельные участки, предназначенные для деятельности по особой охране и изучению природы, охраны природных территорий, сохранения и репродукции редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных	

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Курортная деятельность – использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов, а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта Санаторная деятельность – размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей Историко-культурная деятельность – сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, действующих военных и гражданский захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Под ред. Л.А. Лейфера.
Земельные участки

Классификация земельных участков сельскохозяйственного назначения принималась Оценщиком на основе данных «Справочника оценщика недвижимости-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» и представлена далее.

В справочнике приведены следующие группы объектов:

Таблица 18. Сегментация рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения

№ п/п	Виды с/х угодий	Подгруппы	Определение
1	Земельные участки под пашни	Богарная Орошаемая Осушаемая	Земельные участки, систематически обрабатываемые и используемые для возделывания сельскохозяйственных культур.
2	Земельные участки под кормовые угодья	Сенокосы Пастбища	Земельные участки, растительный покров которых используется на сенокосение, выпас скота и для силования. К ним также относятся также сеянные многолетние пастбища и сенокосы, создаваемые вне севооборотов.
3	Земельные участки под многолетние насаждения	Земельные участки под сады Земельные участки под виноградники Земельные участки под ягодники	Земельные участки, занятые искусственно созданными древесными, кустарниковыми и травянистыми многолетними насаждениями. Многолетние насаждения подразделяются на разновидности: орошаемые и неорошаемые.
4	Земельные участки, классифицируемые как залежь	Не используется 1- 3 года Не используется 3- 7 лет Целина	Земли, которые ранее использовались и более одного года не используются для возделывания сельскохозяйственных культур.

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Земельные участки сельскохозяйственного назначения

Вывод

В ходе изучения предоставленных документов и местоположения установлено, что оцениваемое недвижимое имущество относится к сегменту рынка – земельные участки сельскохозяйственного назначения, подсегменту – земельные участки под пашни, согласно представленным выше классификациям.

5.3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

5.3.1. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ¹¹

Рынок сельскохозяйственных земель Ростовской области характеризуется высокой концентрацией активов в руках крупных агрохолдингов и значительным влиянием неблагоприятных погодных условий на рентабельность.

Цены на участки сильно варьируются в зависимости от района, качества почвы (бонитета) и наличия инфраструктуры.

Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения в Ростовской области укрупненно делится на три зоны по качеству почв и климату:

1. Южная зона – лучший чернозем, высокая урожайность, самый высокий спрос и цены предложения (например, Целинский, Зерноградский, Песчанокопский районы).

2. Центральная зона – развито овощеводство и садоводство, важна близость к воде и портам, спрос средний (например, Константиновский, Мартыновский, Аксайский районы).

3. Северная и Восточная зоны – рискованное земледелие, засухи, эрозия, много пастбищ, спрос ниже (например, Шолоховский, Чертовский, Ремонтненский, Орловский районы).

На цены земельных участков, помимо местоположения, в условиях участвующих засух также оказывает существенное влияние наличие оросительной системы. Также земельные участки, выделенные в натуре и имеющие четкие границы, на рынке оцениваются выше, чем паи.

В Ростовской области в 2025 году наблюдается четкое разделение спроса и предложения по типам земельных угодий.

1. Пашня является «золотым активом» региона, в частности орошаемая. Спрос на пашню стабильно превышает предложение. Основной спрос сфокусирован на земельные массивы от 500 га со стороны агрохолдингов и крупных КФХ для выращивания пшеницы, подсолнечника и кукурузы. При этом предложение ограниченное, в особенности в Южной и Центральной зонах области.

2. Спрос на пастбища локализован в основном в Восточной и Северной зонах и формируется хозяйствами, специализирующимися на мясном скотоводстве и овцеводстве. Предложение оценивается как достаточное.

3. На многолетние насаждения спрос точечный, со стороны специализированных инвесторов. Популярен Семикаракорский, Мартыновский и Азовский районы. Предложение редкое.

В конце 2025 года в Ростовской области в сельскохозяйственный оборот было введено 4,2 тыс. га земель, что на 22,5% меньше год к году.

В 2025 году из сельскохозяйственного назначения в другие категории были выведены 409,55 га земель, что на 9,9% больше, чем годом ранее. Необходимо отметить, что с 1 марта 2026 года ужесточилась процедура перевода земель сельскохозяйственного назначения в другие категории.

5.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже/аренде сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО № 7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон.

Многие характеристики рынка зависят от активности рынка объектов недвижимости.

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершенных сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

¹¹ Источники информации: <https://www.kommersant.ru/doc/8422990>, <https://expertsouth.ru/news/obem-vyvedennykh-iz-selkhoznaznacheniya-zemel-v-rostovskoy-oblasti-za-god-vyros-na-10/#:~:text=1%20марта%202026%20года%20в%20Ростовской%20области%20запретят%20менять%20категорию%20назначения%20сельскохозяйственных%20земель,> <https://realnoevremya.ru/articles/386190-oborot-zemli-selkhoznaznacheniya-uzhestochili-s-1-marta-2026-goda>, анализ Оценщика

Под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редким сделкам. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей¹².

Анализ предложений о продаже земельных участков проведен на основании данных, взятых из следующих источников информации:

- <https://cian.ru/>;
- <https://www.avito.ru/>;
- <https://realty.yandex.ru/>;
- <https://domclick.ru/>;
- и другие.

В таблицах далее приведены данные о ценах предложений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым по местоположению. Полученные результаты соответствуют рыночным данным.

Анализ фактических данных проводился в регионе фактического расположения объекта оценки – в Ростовской области. Рассматривались земельные участки сельскохозяйственного назначения (пашня) площадью от 1 га., расположенные в Ростовской области.

¹² Источник: Справочники под ред. Л.А. Лейфера.

Таблица 19. Предложения о продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения (пашня) площадью от 1 га., расположенных в Ростовской области

№ п/п	Адрес	Площадь, га.	Передаваемые права	Кадастровый номер	Категория земель, вид разрешенного использования	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./га.	Источник
1	Ростовская обл., р-н Тарасовский	13,2971	Право долгосрочной аренды	61:37:0600013:521	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства (пашня)	1 700 000	127 847	https://www.avito.ru/tarasovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_1333_ga_snt_dnp_4162141543
2	Ростовская область, Усть-Донецкий район	8,1	Право собственности	61:39:0600009:966	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства (пашня)	1 100 000	135 802	https://www.avito.ru/ust-donetskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_81_ga_snt_dnp_7913270148
3	Ростовская обл, Волгодонской р-н	3,66	Право собственности	61:08:0600901:661	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства (пашня)	490 000	133 883	https://www.avito.ru/bolshaya_olovka/zemelnye_uchastki/uchastok_366_ga_snt_dnp_7634175695
4	Ростовская область, Морозовский район	14,61	Право собственности	61:24:0600006:568	Земли сельскохозяйственного назначения, для предоставления Кравцовой И.С., Горбенко В.А, Капля Е.Ф. Криворучко Л.Р., Гайдуковой И.Н., Шадрич Ю.А (используется под пашню)	1 500 000	102 699	https://www.avito.ru/morozovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_146_ga_snt_dnp_7901901522
5	Ростовская обл., р-н Орловский	15,4	Право собственности	61:29:0600013:380	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования (пашня)	2 000 000	129 870	https://www.avito.ru/remontnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_snt_dnp_7854315799
6	Ростовская обл., р-н Волгодонской	98,0014 = ((600011 + 380003) / 10 000)	Право собственности	61:08:0600801:52, 61:08:0600801:53	Земли сельскохозяйственного назначения, для ведения крестьянского хозяйства (пашня)	10 000 000	102 039	https://www.avito.ru/volgodonsk/zemelnye_uchastki/uchastok_98_ga_snt_dnp_7949934134
7	Ростовская область, р-н Азовский	5,5	Право собственности	61:01:0600025:986	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства (пашня)	1 350 000	245 455	https://rostov.cian.ru/sale/suburban/299496887/

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Характеристики земельных участков уточнены по данным Публичной кадастровой карты (<https://nspd.gov.ru/map>) и Справочной информации по объектам недвижимости в режиме online (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online?ref=destralegal.ru>).

Выводы

В районе расположения объекта оценки найдено достаточное количество предложений о продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым. На основе найденных предложений можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней цене предложения за 1 га. вышеназванных площадей:

Таблица 20. Диапазон цен предложения за 1 га. земельных участков сельскохозяйственного назначения (пашня) площадью от 1 га., расположенных в Ростовской области

Площадь, га.	Цена предложения за 1 га., руб.		
	Минимальное значение из выборки	Максимальное значение из выборки	Среднее значение из выборки
3,66 – 98,0014	102 039	245 455	139 652

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

По итогам анализа рынка продажи были найдены земельные участки, отличающиеся от объекта оценки по следующим критериям: передаваемые права, местоположение, физические характеристики (общая площадь и т.д.).

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже сопоставимых объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (условие торга, физические характеристики и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

5.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

5.6. РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА 2025 ГОД¹³

Общая сумма инвестиций в России

Всего по итогам 2025 г. совокупный объем инвестиций в коммерческую недвижимость и участки под девелопмент в России составил 1,222 трлн руб. (-19,5% за год). Снижение обусловлено высокой базой прошлого года, где две топ-сделки под собственное размещение компаний сформировали треть всего объема инвестиций в коммерческую недвижимость России (выкуп площадей РЖД в Moscow Towers и «Ростех» в «Ростех-Сити»). Без учета данных сделок 2025 г. и 2024 г. демонстрируют сопоставимые объемы инвестиций.

Объем инвестиций в классическую коммерческую недвижимость составил 781 млрд руб., что на 19,9% уступает результатам 2024 г.

¹³ Источник информации: <https://nikoliers.ru/spb/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

Объем инвестиций в площадки под девелопмент оценивается в 441 млрд руб. – на 18,9% меньше, чем в 2024 г.

Объем стрессовых инвестиций в коммерческую недвижимость и земельные участки составил 308 млрд руб., при этом доля таких сделок удвоилась за год – с 12,8% до 25,2% в общем объеме сделок 2025 г.



Рисунок 9. Динамика инвестиций в коммерческую недвижимость и земельные участки, млрд руб.

Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость

Таблица 21. Основные индикаторы рынка инвестиций в коммерческую недвижимость

	2022	2023	2024	2025	2026 прогноз
Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость, млрд руб.	184,8	623,3	974,7	781,0	650-700

За 2025 г. в России было зафиксировано 242 инвестиционных сделки с коммерческой недвижимостью общей площадью 6,1 млн кв. м, средний чек составил 3,2 млрд руб. Годом ранее фиксировался сопоставимый объем – 226 сделок площадью 6,6 млн кв. м, при этом средний чек был значительно выше – 4,3 млрд руб.

Основную долю приобретений в 2025 г. сформировали частные инвесторы – 175,3 млрд руб. (22,4% в общем объеме), банковские структуры – 143,8 млрд руб. (18,4%) и корпоративный сектор – 113,2 млрд руб. (14,5%). ЗПИФы обеспечили 105,1 млрд руб. приобретений коммерческой недвижимости в 2025 г. (13,5% в общей структуре).

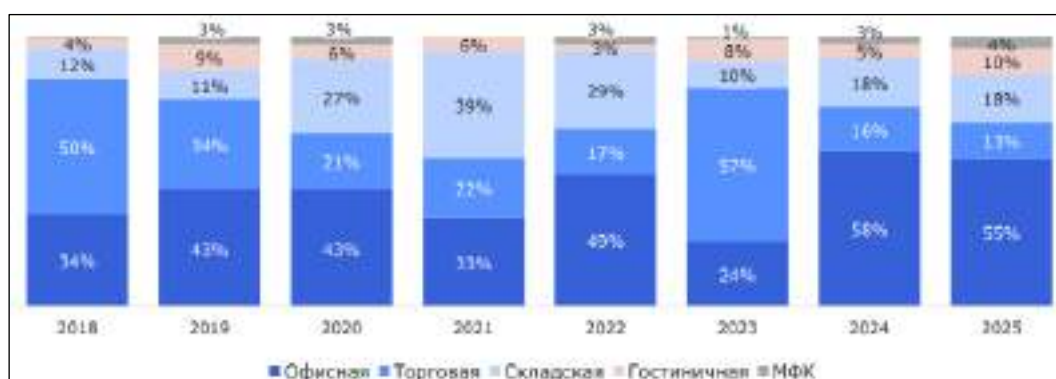


Рисунок 10. Структура инвестиций по сегментам недвижимости

В 2025 г. офисы сохранили лидерство по объему инвестиций, обеспечив 54,9% денежного объема сделок с коммерческой недвижимостью, в том числе благодаря реализации накопленного инвестиционного спроса. Годовой объем офисных сделок на 23,5% ниже рекордного 2024 г. ввиду снижения приобретений под собственные нужды.

Складская недвижимость второй год удерживает второе место в структуре инвестиций – 17,9% сделок, хотя в сравнении с 2024 г. фиксируется снижение суммы инвестиций на 19,7%.

Торговая недвижимость заняла третье место (13,4%) в общей структуре 2025 г., по сравнению с 2024 г. снижение составило 35,1%. При этом в суммарном объеме сделок за 10 лет доля торговой недвижимости составляет 27% – сегмент уверенно занимает на длинном периоде второе место. Крупнейшей торговой сделкой 2025 г. стало приобретение Balchug Capital доли Malltech Holding, которой принадлежит ряд торгово-развлекательных центров в России суммарной площадью 870 тыс. кв. м.

В противовес охлаждению динамики во всех других сегментах коммерческой недвижимости объем инвестиций в гостиницы в 2025 г. вырос на 40,8% — до 74,7 млрд руб. Крупнейшей за год стала покупка у структур ВТБ компанией 360 ЕНМ гостиницы Hyatt Regency Moscow Petrovsky Park 5* (30,9 тыс. кв. м).

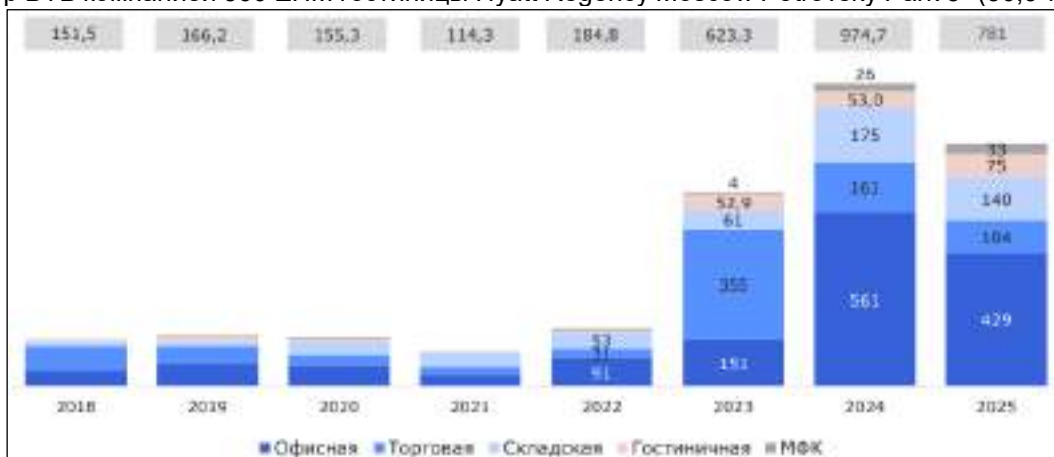


Рисунок 11. Распределение инвестиций по сегментам недвижимости, млрд руб.

Структура инвестиций по цели будущего использования

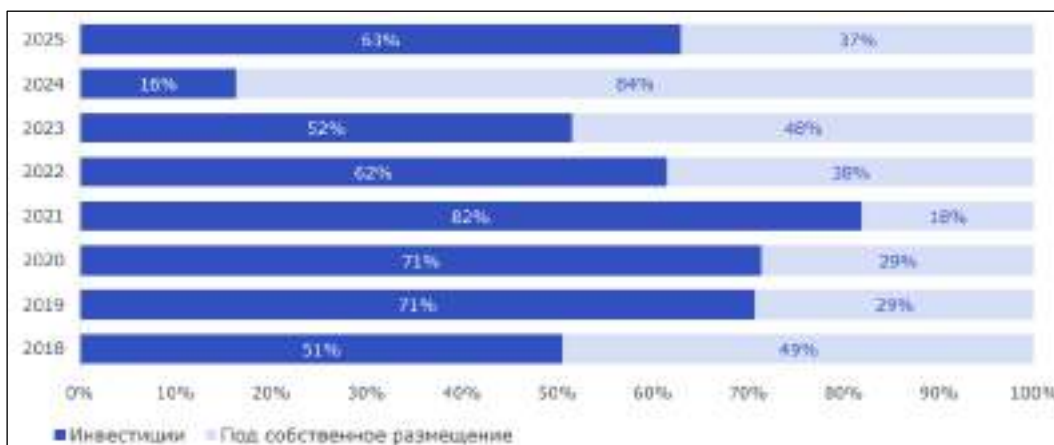


Рисунок 12. Структура инвестиций по цели будущего использования. Офисная недвижимость

Ввиду крайне умеренного и осторожного развития компаний в условиях высокой стоимости заемного финансирования и текущей макроэкономической ситуации в течение года наблюдается снижение объема приобретений под собственные нужды компаний. В то же время инвесторы, ориентированные на получение арендного дохода, демонстрировали высокую активность, особенно в офисном сегменте.

Рост объема офисных сделок с целью получения арендного дохода за год составил 194% (270,2 млрд руб. к 92 млрд руб. в 2024 г.), при этом приобретения под собственные нужды в денежном объеме претерпели снижение на 66%. ТОП-3 офисных сделок года – обратный выкуп активов KR Properties у Росимущества компанией «КР плюс» (из них офисы около 422 тыс. кв. м), покупка у торгов компанией МБП, связанной со Сбербанком, у O1 Properties БЦ «Белая площадь» (97 тыс. кв. м), приобретение Т-банком у Vos'hod здания Центрального телеграфа (71 тыс. кв. м) под собственное размещение.

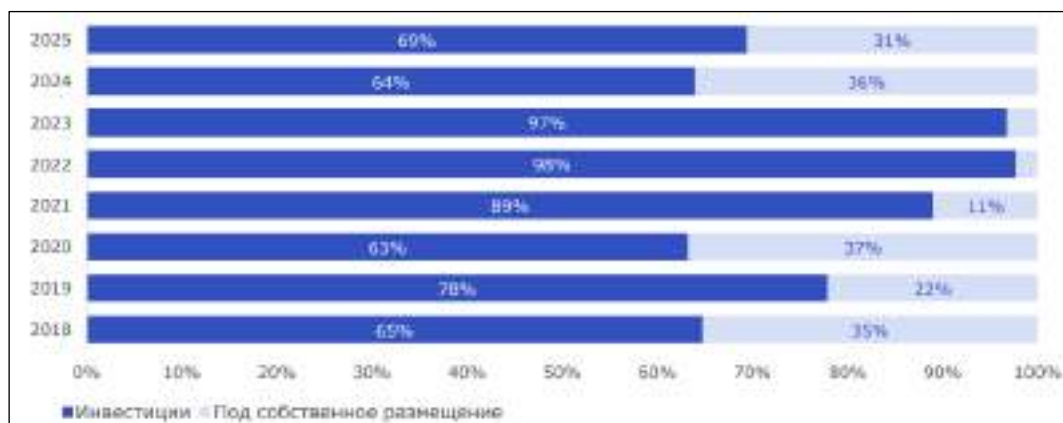


Рисунок 13. Структура инвестиций по цели будущего использования. Складская недвижимость

Денежный объем складских сделок для получения арендного дохода снизился на 13%, а под собственные нужды компаний – на 31,8%. ТОП-3 сделок года – покупка УК «Современные фонды недвижимости» логистического парка «NK парк Домодедово-2» (148 тыс. кв. м) у NK Group, приобретение Central Properties последнего актива бельгийской Ghelamco – складского комплекса в Дмитрове (243 тыс. кв. м); покупка Balchug Capital доли компании Malltech Holding, которой, в том числе, принадлежит логопарк «Крекшино» в Московской области.

Структура сделок по географическому признаку



Рисунок 14. Структура денежного объема сделок по географическому признаку

В структуре инвестиционных объемов коммерческой недвижимости 13,1% сформированы иностранными продавцами (по источнику капитала); по итогам 2024 г. показатель соответствовал 17,4%, а в 2023 г. – 46%.

Московский рынок составил 79,6% (622 млрд руб., -16,7% год к году) в денежной структуре сделок 2025 г., Санкт-Петербург – 10,2% (79,4 млрд руб., -41,4% год к году в связи с рекордным объемом 2024 г.).

Другие регионы России занимают 10,2% в объеме приобретений коммерческой недвижимости (79,7 млрд руб., -14,2% год к году). В течение года были зафиксированы 32 крупные региональные сделки суммарной площадью 1,5 млн кв. м, средний чек составил 2,5 млрд руб. Наибольший вклад в структуру региональных инвестиций внесла торговая недвижимость – 47,3% денежного объема преимущественно за счет сделки Balchug Capital. На втором месте – складская недвижимость (28,3%), на третьем – гостиницы (22%). ТОП-3 региональных сделок года по оцениваемому денежному объему – приобретение Balchug Capital доли Malltech Holding (ряд торгово-развлекательных центров в России суммарной площадью 870 тыс. кв. м), покупка на торгах компанией «Правильные решения» у Группы ВТБ отеля «Swissotel Resort Сочи Камелия» площадью более 60 тыс. кв. м, приобретение УК «Современные фонды недвижимости» у NK Group складского комплекса «Саратов Парк 2» (106 тыс. кв. м).

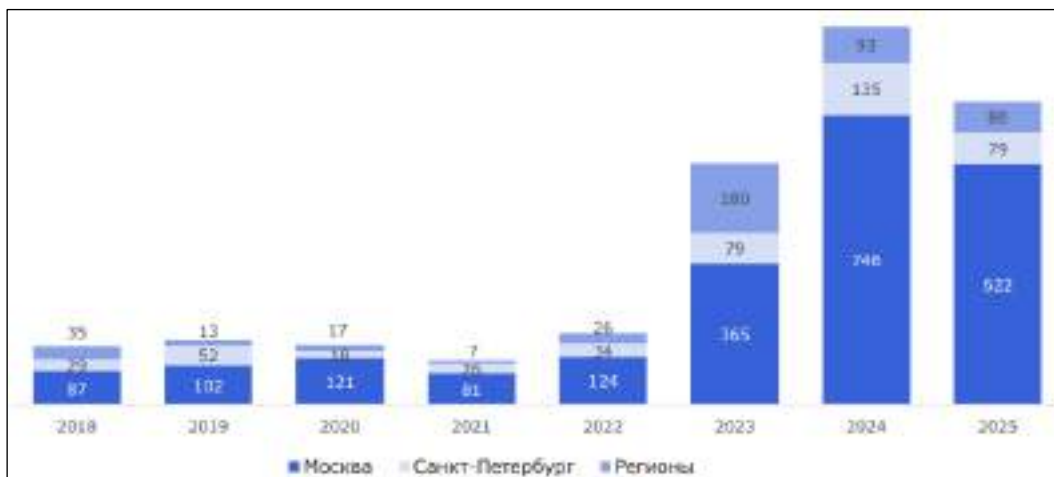


Рисунок 15. Распределение сделок по географическому признаку, млрд руб.

Тенденции и прогнозы

- Суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость и площадки под девелопмент России по итогам 2025 г. составил 1,2 трлн руб.

Снижение общего объема инвестиций год к году фиксируется на уровне 19,5%, при этом 2025 г. вместе с 2024 г. (1,5 трлн руб.) входят в ТОП-2 периодов по суммарному объему инвестиционных сделок России. Сделки с коммерческой недвижимостью составили 781 млрд руб. (-19,9% год к году), а сделки с площадками под девелопмент — 441 млрд руб. (-18,9% год к году).

- Офисная недвижимость является самым активным инвестиционным сегментом России за 10 лет.

Суммарный объем офисных сделок России за 10 лет составляет практически половину всех сделок с коммерческой недвижимостью за период.

- ЗПИФы удвоили объем инвестиций в коммерческую недвижимость России.

ЗПИФы обеспечили 105,1 млрд руб. приобретений коммерческой недвижимости в 2025 г., что является максимальным показателем за весь период наблюдений.

5.7. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для выявления перечня ценообразующих факторов Оценщик проанализировал следующие источники информации:

- Предложения по продаже земельных участков на сайтах: <http://www.cian.ru/>; <http://www.avito.ru/>, [https:// domclick.ru/](https://domclick.ru/)

- Справочник оценщика недвижимости-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации. Нижний Новгород, 2025.

- Статистические данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2026 (дата публикации: 19.01.2026).

На разброс цен объектов недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение, площадь, передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, инфраструктура, назначение и т.д.

Далее приводится анализ основных ценообразующих факторов применительно к сегменту рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения, подсегменту рынка земельных участков под пашни, используются усредненные данные по городам России (если не указано иное).

Передаваемые права на земельный участок

Согласно действующему земельному законодательству (Земельный кодекс Российской Федерации, далее – ЗК РФ) на земельные участки выделяют следующие возможные виды прав:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного) пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- право аренды (долгосрочное или краткосрочное);
- право безвозмездного срочного пользования;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Четыре из указанных видов прав – право собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения и сервитут – являются вещными правами (ст. 216 ГК РФ), а право аренды и безвозмездного срочного пользования земельным участком – так называемыми обязательственными правами.

По состоянию на дату оценки наиболее распространенные виды передаваемых прав при купле-продаже земельных участков выступает право собственности и право аренды как долгосрочное, так и краткосрочное. При сопоставлении земельных участков, имеющих различный объем передаваемых прав при продаже, необходимо учитывать данное различие путем введение поправочных коэффициентов.

Таблица 22. Корректирующие коэффициенты на передаваемые права на земельные участки под пашни

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,78	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,65	0,84
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,68	0,54	0,82

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации. Нижний Новгород, 2025

Условия финансирования

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Дата предложения

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру.

Торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой». Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

Таблица 23. Скидка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под пашни	13,0%	6,2%	19,7%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,6%	8,4%	20,9%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,9%	7,3%	20,5%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	17,2%	9,4%	25,1%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации. Нижний Новгород, 2025

Категория земель, вид разрешенного использования (назначение земельного участка)

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и возможного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно статье 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

В основном на рынке земли представлены земельные участки, относящиеся к трем категориям. Это земельные участки сельскохозяйственного назначения, земельные участки промышленности и земельные участки населенных пунктов. Наибольшую привлекательность, следовательно, и стоимость, как правило, имеют участки, относящиеся к категории земель населенных пунктов, наименьшую привлекательность имеют участки, относящиеся к категории земель сельскохозяйственного назначения.

Возможное использование также существенно влияет на стоимость земли.

Обычно данный фактор учитывается на этапе подбора объектов-аналогов, выбираются земельные участки максимально схожие с оцениваемым объектом по данному параметру.

Местоположение

Качество местоположения являются одним из важных ценообразующих факторов для объектов недвижимости.

Обычно данный фактор учитывается на этапе подбора объектов-аналогов, выбираются объекты максимально схожие с оцениваемым объектом по данному параметру.

При необходимости внесения корректировки по данному параметру, размер корректировки определяется путем анализа рынка, общения с экспертами.

Для сегмента рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения в качестве фактора по местоположению выбрана удаленность от областного центра.

Таблица 24. Корректирующие коэффициенты на удаленность от областного центра для земельных участков под пашни

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,83	0,74	0,93
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,74	0,61	0,87
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,65	0,51	0,79

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации. Нижний Новгород, 2025

Расстояние, рассматриваемое при расчетах, принимается в метрах по прямой.

Общая площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога.

Как правило, стоимость продажи 1 га. земельного участка с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Таблица 25. Матрица коэффициентов на общую площадь для земельных участков под пашни

Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	>1000
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,17	1,36	1,45
	10-30	0,93	1,00	1,08	1,56	1,34
	30-100	0,85	0,92	1,00	1,16	1,24
	100-1000	0,74	0,79	0,86	1,00	1,07
	>1000	0,69	0,74	0,81	0,94	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации. Нижний Новгород, 2025

Агроклиматический потенциал

Природно-климатические условия определяют тип и основные направления ведения сельскохозяйственного производства, выбор наилучших и наиболее доходных для определенного района культур. Природная составляющая сказывается в большей степени на урожайности сельскохозяйственных культур и меньшей степени – на уровне материальных и трудовых затрат, что в свою очередь, влияет на выход валовой продукции и в конечном итоге – на стоимость земельного участка.

Плодородие земель влияет на урожайность сельскохозяйственных культур и продуктивность земельных участков.

Также немаловажную роль на оценку земельных участков оказывает влияние климатические факторы, обуславливающие сезонность производства.

Как правило, влияние всех представленных выше особенностей на уровень продуктивности земель необходимо учитывать для каждого анализируемого земельного участка индивидуально.

Для Ростовской области используется следующий источник информации: Н.Б. Сухомлинова, А.В. Суханова. Оценка эффективности землепользования в агроландшафтах Ростовской области //

Научный журнал Российского НИИ проблем мелиорации. № 4 (28). 2017 г.¹⁴, в котором проведено районирование территории Ростовской области по урожайности озимой пшеницы.

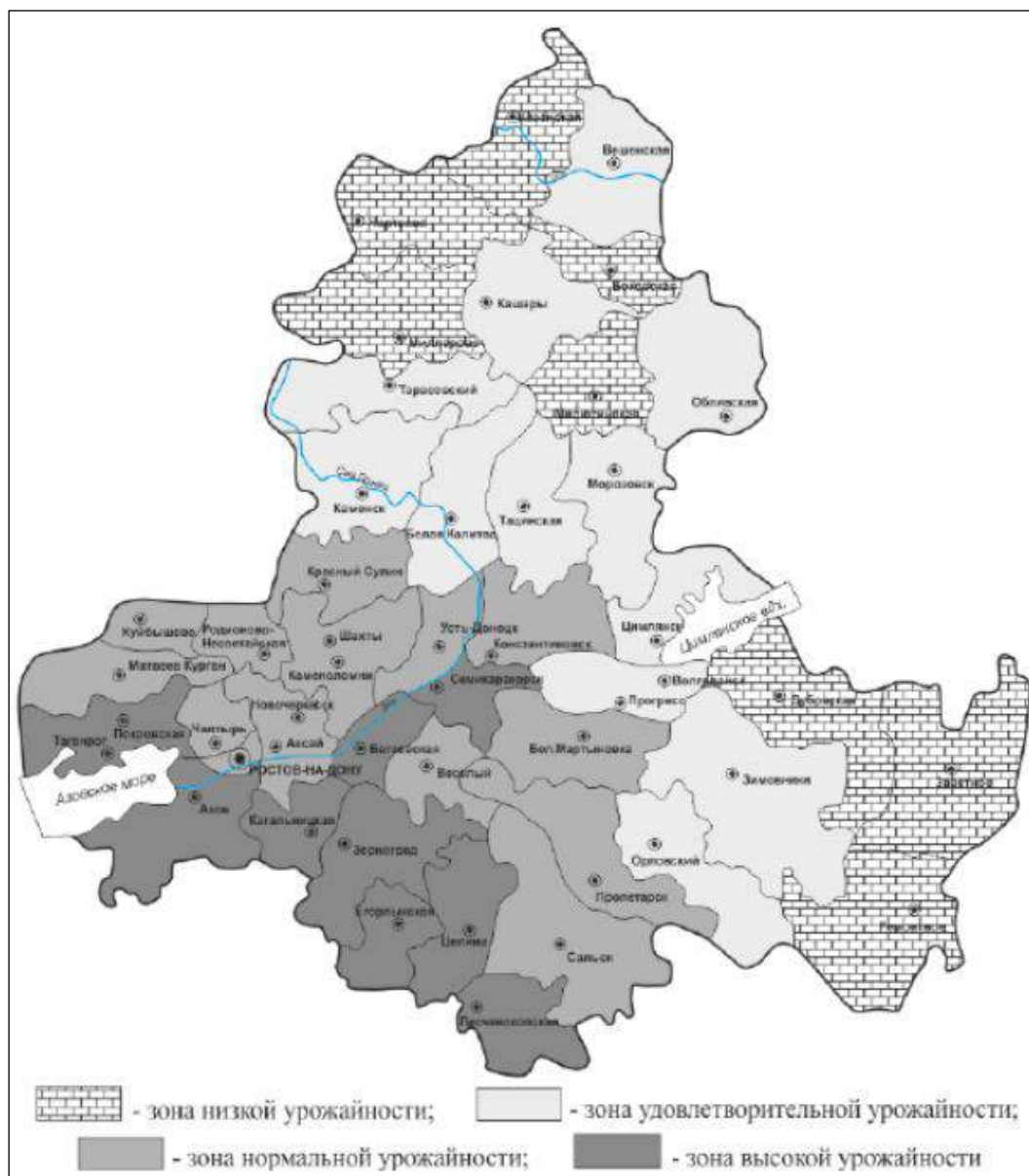


Рисунок 16. Районирование территории Ростовской области по урожайности озимой пшеницы

Авторы статьи выделяют 4 группы районов Ростовской области по урожайности:

1. Зона высокой урожайности.
2. Зона нормальной урожайности.
3. Зона удовлетворительной урожайности.
4. Зона низкой урожайности.

¹⁴ Источник информации: <https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-effektivnosti-zemlepolzovaniya-v-agrolandshaftah-rostovskoy-oblasti/viewer>

Таблица 26. Корректирующие коэффициенты на агроклиматический потенциал для земельных участков под пашни

Наименование коэффицента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков со средними для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,78	0,66	0,91
Отношение удельной цены земельных участков с худшими для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,59	0,43	0,74

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации. Нижний Новгород, 2025

Земельные участки, расположенные в районах Ростовской области с высокой урожайностью, Оценщик относит к земельным участкам с наилучшими для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями.

Земельные участки, расположенные в районах Ростовской области с нормальной урожайностью, Оценщик относит к земельным участкам со средними для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями.

Прочие земельные участки Оценщик относит к земельным участкам с худшими для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями. При этом в районах с удовлетворительной урожайности корректирующий коэффициент принимается по верхней границе диапазона, в районах с низкой урожайностью – по среднему значению.

Форма участка

Как правило, земельные участки с формой, не пригодной для строительства, а также наличие негативных инженерно-геологических условий, таких как заболаченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д., снижают физические условия эксплуатации земельных участков, а соответственно, снижают их стоимость. Причем влияние данного фактора для участков различного назначения существенно отличается.

Таблица 27. Корректирующие коэффициенты на форму участка

Форма	№	Описание	Среднее значение	Расширенный интервал	Среднее значение
Видовая форма участка для строительства не предназначена, но пригодна для размещения объектов складского назначения	1	Земельный участок с формой, не пригодной для размещения объектов складского назначения, но пригодной для размещения объектов складского назначения	1,00		1,00
Форма участка для строительства не предназначена, но пригодна для размещения объектов складского назначения	2	Земельный участок с формой, не пригодной для размещения объектов складского назначения, но пригодной для размещения объектов складского назначения	0,78	0,66	0,91
Земельный участок с формой, не пригодной для размещения объектов складского назначения	3	Земельный участок с формой, не пригодной для размещения объектов складского назначения, но пригодной для размещения объектов складского назначения	0,59	0,43	0,74
Земельный участок с формой, не пригодной для размещения объектов складского назначения	4	Земельный участок с формой, не пригодной для размещения объектов складского назначения, но пригодной для размещения объектов складского назначения	0,38	0,27	0,50

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4073-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-na-01-01-2026-goda>

Наличие и качество подъездных путей

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади земельного участка от наличия или отсутствия подъездных путей с твердым покрытием относится к факторам, влияющим на стоимость.

Таблица 28. Корректирующие коэффициенты на наличие и качество подъездных путей

Наименование коэффицента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков с грунтовыми подъездными путями к удельной цене аналогичных участков с твердыми подъездными путями	0,85	0,76	0,94

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации. Нижний Новгород, 2025

Наличие орошения

Как правило, земельные участки, специально подготовленные для возделывания сельскохозяйственных культур, оснащенные оросительной системой и необходимыми гидротехническими сооружениями, стоят дороже, чем неподготовленные земельные участки без орошения.

Орошаемые земельные участки – это земельные угодья, пригодные для сельскохозяйственного использования и полива и имеющие действующую оросительную сеть, связанную с источником орошения. Неорошаемые земельные участки – это земельные угодья, пригодные для сельскохозяйственного использования, которые абсолютно не снабжаются водой (полив происходит только естественным путем (дождем)): на таких участках выращивают растения, не требовательные к влаге.

Таблица 29. Корректирующие коэффициенты на наличие орошения

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков без орошения (в зоне рискованного земледелия) к удельной цене аналогичных орошаемых земельных участков	0,75	0,65	0,85

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации. Нижний Новгород, 2025

Наличие улучшений под снос

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Таблица 30. Корректирующие коэффициенты на наличие улучшений под снос

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (настроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени изношенности и возможности повторного использования материала) без учета расчистки застроенных территорий	0,77	0,95	0,91

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4059-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-01-2026-goda>

5.8. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменение социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

5.9. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Выводы по рынку земельных участков в Ростовской области

Проведенный анализ сектора рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения (пашня) площадью от 1 га., расположенных в Ростовской области, позволил сделать вывод о развитости рынка и его активности в рассматриваемом регионе.

По итогам анализа рынка продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения (пашня) площадью от 1 га., расположенных в Ростовской области, были найдены предложения, возможные для проведения сравнения с оцениваемым объектом, но отличающиеся от объекта оценки по следующим критериям: передаваемые права, местоположение, физические характеристики (общая площадь и т.д.).

Таблица 31. Диапазон цен предложения за 1 га. земельных участков сельскохозяйственного назначения (пашня) площадью от 1 га., расположенных в Ростовской области

Площадь, га.	Цена предложения за 1 га., руб.		
	Минимальное значение из выборки	Максимальное значение из выборки	Среднее значение из выборки
3,66 – 98,0014	102 039	245 455	139 652

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование, представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Юридическая разрешенность

В соответствии с предоставленной Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости оцениваемый земельный участок площадью 88 846 кв. м с кадастровым номером 61:29:0600004:1298 относится к категории «Земли сельскохозяйственного назначения» и имеет вид разрешенного использования «Для сельскохозяйственного использования».

Учитывая особый статус категории земель сельскохозяйственного назначения, а также существующий активный спрос в регионе на земельные участки подобного назначения, другие варианты использования в данном случае не рассматриваются.

Таким образом, юридически разрешенным вариантом использования рассматриваемого земельного участка будет являться его сельскохозяйственное использование.

Физическая возможность

Диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунтов, местоположение, достаточность размера участка и т.д.).

Оценщик не проводил технической экспертизы участка, но считает, что при реализации рассматриваемого варианта препятствий физического характера на данной территории не будет. Учитывая рельеф, форму, общую площадь земельного участка, физически возможным вариантом его использования является юридически разрешенный вариант.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

На данном этапе анализируются физически возможные и юридически разрешенные варианты использования земельного участка с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала.

Для рассматриваемого земельного участка определен единственный юридически разрешенный и физически возможный вариант использования – сельскохозяйственное использование.

Финансовая оправданность варианта использования рассматриваемого земельного участка для сельскохозяйственных целей обуславливается тем, что подобные объекты функционируют и привлекательны в разных населенных пунктах.

В связи с тем, что на этапе анализа юридической разрешенности, физической возможности и финансовой оправданности определен единственный вид использования земельного участка – сельскохозяйственное использование, он принимается как максимально эффективный.

Таким образом, наиболее эффективное использование рассматриваемого земельного участка среди всех юридически разрешенных, физически возможных и финансово оправданных вариантов является его сельскохозяйственное использование.

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

7.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 1 Федерального стандарта оценки III «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022, проведение оценки включает следующие этапы:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достоверности, надежности и существенности для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно п. 1 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022, 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.

7.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД¹⁵

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

Методы оценки земельных участков

При оценке рыночной стоимости права собственности и права аренды земельных участков в рамках сравнительного подхода применяют метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения¹⁶:

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки права собственности и права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

¹⁵ Источник информации: ФСО V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022, пп. 4-9.

¹⁶ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 06.03.2002 № 568-р); Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (Распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 10.04.2003 № 1102-р)

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки права собственности и права аренды застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельные участки. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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

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

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

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

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки права собственности и права аренды застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

7.2.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения¹⁷:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности, цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В рамках сравнительного подхода существует несколько методов для определения рыночной стоимости земельных участков¹⁸:

1. Метод сравнения продаж.
2. Метод выделения.
3. Метод распределения.

Учитывая, что к оценке представлен незастроенный земельный участок, то методы выделения и распределения в данном случае неприменимы.

Для сбора информации по предложениям с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

- <https://cian.ru/>;
- <https://www.avito.ru/>;
- <https://realty.yandex.ru/>;
- <https://domclick.ru/>;
- <https://move.ru/>;
- и другие.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщиком было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже земельных участков, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его рыночную стоимость.

Информация о сделках с сопоставимыми объектами недвижимости Оценщиком не найдена.

¹⁷ Источник информации: ФСО № 7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014, п. 22.

¹⁸ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 06.03.2002 № 568-р); Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (Распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 10.04.2003 № 1102-р)

Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход необходимо и целесообразно применить в рамках настоящего отчета для определения рыночной стоимости, при этом в рамках сравнительного подхода будет использован метод сравнения продаж.

7.2.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Оценке подлежит земельный участок площадью 88 846 кв.м с кадастровым номером 61:29:0600004:1298, расположенный по адресу: Ростовская обл., Орловский р-н, х. Журавлев.

Последовательность определения стоимости объекта оценки

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи/предложении объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения;
- корректировка цен продаж или цен предложений на продажу по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод значения рыночной стоимости объекта оценки.

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта оценки была проанализирована информация предложений о продаже аналогичных объектов недвижимости.

Аналоги выбираются Оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

При этом подразумевается наличие у аналогов неких «средних» критериев: «среднее» поведение продавца и т.д.

При выборе аналогов не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Выбор аналогов, осуществлялся исходя из принципа, что, если недостаточно данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта¹⁹.

Обоснование выбора единицы сравнения

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом²⁰. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка.

В качестве единицы сравнения оценщик выбирает удельный показатель – цена 1 га. земельного участка, выраженная в рублях. Выбор единицы сравнения Оценщиком основан на следующих соображениях:

- данная единица сравнения является общепринятой и наиболее широко используемой единицей сравнения на рынке продажи земельных участков в регионе расположения объекта оценки. Эта единица сравнения используется продавцами и покупателями, а также другими специалистами в рассматриваемом сегменте рынка. Тексты предложений о продаже земельных участков почти всегда содержат показатель – цена за 1 га. земельного участка. Аналитические статьи, посвященные обзору рынков земельных участков, также содержат такой показатель как цена 1 га. земельного участка;

¹⁹ ФСО № 7, п. 116.

²⁰ Источник информации: Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзаянов. М.: КноРус, 2010. С. 477.

• другие единицы сравнения для данного типа объектов, например, цена всего земельного участка тоже используются в объявлениях о продаже, но поскольку площадь у разных участков разная, то проводить сравнение по этому показателю не представляется возможным. С другой стороны, показатель «цена 1 га.» является общим для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, т.е. известна общая площадь и для объекта оценки и для объектов-аналогов;

• единица сравнения «цена 1 га.» является удельной характеристикой, что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от других ценообразующих факторов. От использования других единиц сравнения (весь земельный участок и т.д.) Оценщик решил отказаться по следующим причинам:

– данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) участниками и аналитиками рассматриваемого сегмента рынка;

– данные единицы сравнения очень редко являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов;

– данные единицы сравнения не являются удельными характеристиками, что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от других ценообразующих факторов;

– имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке земельных участков, которая характеризуется имеющимися предложениями к продаже земельных участков в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана цена 1 га. площади земельного участка, выраженная в рублях.

Формирование репрезентативной выборки

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

Оценщиком анализировалась совокупность объектов-аналогов, расположенных в Ростовской области.

В результате Оценщик подобрал 5 объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки, данные о которых представлены в таблице далее по тексту. Предложение № 6 не принимается к расчету по фактору общей площади (площадь предлагаемого к продаже земельного участка отличается от объекта оценки в десятки раз). Предложение № 7 не принимается к расчету по фактору местоположения (Азовский район, в котором расположен предлагаемый к продаже земельный участок, имеет для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями)).

Следует отметить, что информация, приведенная в таблице ниже, получена оценщиком из открытых источников, личный осмотр объектов-аналогов Оценщик не проводил.

Таблица 32. Описание объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Характеристики месторасположения объекта						
Регион	Ростовская область	Ростовская область	Ростовская область	Ростовская область	Ростовская область	Ростовская область
Адрес	Ростовская обл., р-н Орловский	Ростовская обл., р-н Тарасовский	Ростовская область, Усть-Донецкий район	Ростовская обл., Волгодонской р-н	Ростовская область, Морозовский район	Ростовская обл., р-н Орловский
Удаленность от областного центра (основных центров переработки сельхозпродукции), км	180 км от Ростова-на-Дону	173 км от Ростова-на-Дону	100 км от Ростова-на-Дону	130 км от Ростова-на-Дону	210 км от Ростова-на-Дону	242 км от Ростова-на-Дону
Состав передаваемых прав на объект						
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики						
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Площадь земельного участка, кв. м	88 846	132 971	81 000	36 599	146 058	154 000

ООО «Мобильный оценщик»

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь земельного участка, га	8,8846	13,2971	8,1	3,66	14,61	15,4
Кадастровый номер	61:29:0600004:1298	61:37:0600013:521	61:39:0600009:966	61:08:0600901:661	61:24:0600006:568	61:29:0600013:380
Агроклиматический потенциал	Худшие для субъекта почвенные условия (зона удовлетворительной урожайности)	Худшие для субъекта почвенные условия (зона удовлетворительной урожайности)	Средние для субъекта почвенные условия (зона нормальной урожайности)	Худшие для субъекта почвенные условия (зона удовлетворительной урожайности)	Худшие для субъекта почвенные условия (зона удовлетворительной урожайности)	Худшие для субъекта почвенные условия (зона удовлетворительной урожайности)
Наличие орошения	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	Грунтовая дорога	Асфальтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога
Форма участка	Удобная для механизированной обработки	Удобная для механизированной обработки	Удобная для механизированной обработки	Удобная для механизированной обработки	Удобная для механизированной обработки	Удобная для механизированной обработки
Наличие улучшений под снос	Свободный от капитальной застройки	Свободный от капитальной застройки	Свободный от капитальной застройки	Свободный от капитальной застройки	Свободный от капитальной застройки	Свободный от капитальной застройки
Экономические характеристики						
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования (назначение земельного участка)	Для сельскохозяйственного использования (пашня)	Для сельскохозяйственного производства (пашня)	Для сельскохозяйственного производства (пашня)	Для сельскохозяйственного производства (пашня)	Для предоставления Кравцовой И.С., Горбенко В.А., Капля Е.Ф., Криворучко Л.Р., Гайдукковой И.Н., Шадрич Ю.А. (используется под пашню)	Для сельскохозяйственного использования (пашня)
Прочие характеристики						
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики						
Дата сделки/предложения	-	14.03.2026 Актуальное на дату оценки	14.03.2026 Актуальное на дату оценки	13.03.2026 Актуальное на дату оценки	25.02.2026 Актуальное на дату оценки	25.02.2026 Актуальное на дату оценки
Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	1 700 000	1 100 000	490 000	1 500 000	2 000 000
Цена предложения, руб./га	-	127 847	135 802	133 883	102 699	129 870
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации						
Контактная информация	Данные, предоставленные Заказчиком	8 (992) 706-22-88	8 (923) 998-30-97	8 (936) 577-92-76	8 (958) 476-63-77	8 (931) 523-23-49
Источник информации		https://www.avito.ru/tarasovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_1333_ga_snt_dnp_4162141543	https://www.avito.ru/ust-donetskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_81_ga_snt_dnp_7913270148	https://www.avito.ru/bolshaya_orlovka/zemelnye_uchastki/uchastok_366_ga_snt_dnp_7634175695	https://www.avito.ru/morozovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_146_ga_snt_dnp_7901901522	https://www.avito.ru/remontnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_snt_dnp_7854315799

Источник информации: составлено Оценщиком

Карта с объектами-аналогами представлена ниже.



Рисунок 17. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на фрагменте карты Ростовской области (номер указателя соответствует номеру объекта-аналога (синий цвет), указатель без номера соответствует расположению объекта оценки (красный цвет)

Введение корректировок

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам (по тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется):

- корректировка на передаваемые права;
- корректировка на торг;
- корректировка на общую площадь;
- корректировка на агроклиматический потенциал;
- корректировка на наличие подъездных путей с твердым покрытием.

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости.

Обоснование корректировок

Установлено, что все цены, представленные по всем объектам-аналогам, являются конечными предложениями на рынке и включают все соответствующие налоги. Введения корректировки не требуется. Согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации права собственности на земельные участки не признаются объектом налогообложения НДС.

Корректировка на передаваемые права

Корректировка применялась согласно разделу 5.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки представлен далее в таблице.

Таблица 33. Корректировка на передаваемые права

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Показатель зависимости	1,000	0,860	1,000	1,000	1,000	1,000
Коэффициент корректировки	-	1,163	1,000	1,000	1,000	1,000

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Корректировка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

На основании данных раздела 5.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки» к расчету принята поправка на торг в размере 13,0% для земельных участков под пашни (среднее значение интервала), коэффициент корректировки составляет 0,870.

Корректировка на торг проводится для всех объектов-аналогов.

Корректировка на общую площадь

Корректировка применялась согласно разделу 5.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки представлен далее в таблице.

Таблица 34. Корректировка на общую площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь земельного участка, га	8,8846	13,2971	8,1000	3,6600	14,6100	15,4000
Рыночный диапазон площадей, га	до 10	от 10 до 30	до 10	до 10	от 10 до 30	от 10 до 30
Коэффициент корректировки	-	1,080	1,000	1,000	1,080	1,080

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Корректировка на агроклиматический потенциал

Корректировка применялась согласно разделу 5.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки представлен далее в таблице.

Таблица 35. Корректировка на агроклиматический потенциал

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Агроклиматический потенциал	Худшие для субъекта почвенные и агроклиматические условия (зона удовлетворительной урожайности)	Худшие для субъекта почвенные и агроклиматические условия (зона удовлетворительной урожайности)	Средние для субъекта почвенные и агроклиматические условия (зона нормальной урожайности)	Худшие для субъекта почвенные и агроклиматические условия (зона удовлетворительной урожайности)	Худшие для субъекта почвенные и агроклиматические условия (зона удовлетворительной урожайности)	Худшие для субъекта почвенные и агроклиматические условия (зона удовлетворительной урожайности)
Показатель зависимости	0,74	0,74	0,78	0,74	0,74	0,74
Коэффициент корректировки	-	1,000	0,949	1,000	1,000	1,000

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Корректировка на наличие подъездных путей с твердым покрытием

Корректировка применялась согласно разделу 5.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки представлен далее в таблице.

Таблица 36. Корректировка на наличие подъездных путей с твердым покрытием

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	Грунтовая дорога	Асфальтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога
Показатель зависимости	0,850	1,000	0,850	0,850	0,850	0,850
Коэффициент корректировки	-	0,850	1,000	1,000	1,000	1,000

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A|+1)$, в результате получается

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

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, Оценщик для определения удельных весов использует последнюю формулу в дальнейших расчетах стоимости оцениваемого объекта.

Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж представлен в следующей таблице.

Таблица 37. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена предложения, руб./га (НДС не облагается)	-	127 847	135 802	133 883	102 699	129 870
Корректировка на имущественные права						
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Показатель зависимости	1,000	0,860	1,000	1,000	1,000	1,000
Коэффициент корректировки	-	1,163	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./га	-	148 686	135 802	133 883	102 699	129 870
Корректировка на условия финансирования						
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./га	-	148 686	135 802	133 883	102 699	129 870
Корректировка на условия продажи (предложения)						
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./га	-	148 686	135 802	133 883	102 699	129 870
Корректировка на условия рынка						
Дата предложения	16.03.2026	14.03.2026 Актуальное на дату оценки	14.03.2026 Актуальное на дату оценки	13.03.2026 Актуальное на дату оценки	25.02.2026 Актуальное на дату оценки	25.02.2026 Актуальное на дату оценки
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,870	0,870	0,870	0,870	0,870
Скорректированная цена, руб./га	-	129 357	118 148	116 478	89 348	112 987
Корректировка на вид использования						
Вид разрешенного использования (назначение земельного участка)	Для сельскохозяйственного использования (пашня)	Для сельскохозяйственного производства (пашня)	Для сельскохозяйственного производства (пашня)	Для сельскохозяйственного производства (пашня)	Для предоставления Кравцовой В.А, Капля Е.Ф, Криворучко Л.Р, Гайдуковой И.Н, Шадрин Ю.А (используется под пашню)	Для сельскохозяйственного использования (пашня)
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

ООО «Мобильный оценщик»

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная цена, руб./га		129 357	118 148	116 478	89 348	112 987
Характеристики месторасположения объекта						
Удаленность от областного центра (основных центров переработки сельхозпродукции), км	180 км от Ростова-на-Дону	173 км от Ростова-на-Дону	100 км от Ростова-на-Дону	130 км от Ростова-на-Дону	210 км от Ростова-на-Дону	242 км от Ростова-на-Дону
Диапазон удаленности, км	>70	>70	>70	>70	>70	>70
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./га	-	129 357	118 148	116 478	89 348	112 987
Корректировка на различие физических характеристик						
Площадь земельного участка, га	8,8846	13,2971	8,1000	3,6600	14,6100	15,4000
Рыночный диапазон площадей, га	до 10	от 10 до 30	до 10	до 10	от 10 до 30	от 10 до 30
Коэффициент корректировки	-	1,080	1,000	1,000	1,080	1,080
Агроклиматический потенциал	Худшие для субъекта почвенные и агроклиматические условия (зона удовлетворительной урожайности)	Худшие для субъекта почвенные и агроклиматические условия (зона удовлетворительной урожайности)	Средние для субъекта почвенные и агроклиматические условия (зона нормальной урожайности)	Худшие для субъекта почвенные и агроклиматические условия (зона удовлетворительной урожайности)	Худшие для субъекта почвенные и агроклиматические условия (зона удовлетворительной урожайности)	Худшие для субъекта почвенные и агроклиматические условия (зона удовлетворительной урожайности)
Показатель зависимости	0,74	0,74	0,78	0,74	0,74	0,74
Коэффициент корректировки	-	1,000	0,949	1,000	1,000	1,000
Форма участка	Удобная для механизированной обработки	Удобная для механизированной обработки	Удобная для механизированной обработки	Удобная для механизированной обработки	Удобная для механизированной обработки	Удобная для механизированной обработки
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	Грунтовая дорога	Асфальтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога
Показатель зависимости	0,850	1,000	0,850	0,850	0,850	0,850
Коэффициент корректировки	-	0,850	1,000	1,000	1,000	1,000
Наличие орошения	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Наличие улучшений под снос	Свободный от капитальной застройки	Свободный от капитальной застройки	Свободный от капитальной застройки	Свободный от капитальной застройки	Свободный от капитальной застройки	Свободный от капитальной застройки
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./га	-	118 750	112 122	116 478	96 496	122 026
Прочие характеристики						
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./га	-	118 750	112 122	116 478	96 496	122 026
Удельный вес аналога	-	0,163	0,210	0,219	0,204	0,204
Стоимость земельного участка, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./га, НДС не облагается	112 989					
Стоимость земельного участка, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	1 003 862					

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Таким образом, стоимость земельного участка площадью 88 846 кв. м с кадастровым номером 61:29:0600004:1298, расположенного по адресу: Ростовская обл., Орловский р-н, х. Журавлев, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки составляет:

1 003 862 (Один миллион три тысячи восемьсот шестьдесят два) руб.²¹

7.3. Доходный подход²²

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Методы оценки земельных участков

При оценке рыночной стоимости права собственности и права аренды земельных участков в рамках доходного подхода применяют метод капитализации земельной ренты (метод капитализации дохода), метод остатка, метод предполагаемого использования²³:

Метод капитализации земельной ренты (метод капитализации дохода)

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки права собственности застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод капитализации земельной ренты предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод капитализации дохода применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права аренды земельного участка.

Метод капитализации дохода предполагает следующую последовательность действий:

- расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка;

²¹ Согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации права собственности на земельные участки не признаются объектом налогообложения НДС.

²² Источник информации: ФСО V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022, пп. 11-12.

²³ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 06.03.2002 № 568-р); Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (Распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 10.04.2003 № 1102-р)

- определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

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

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка доход от данного права рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, за соответствующий период. При этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Определение рыночных ставок арендной платы в рамках данного метода предполагает следующую последовательность действий:

- отбор для земельного участка, право аренды которого оценивается, аналогичных объектов, ставки арендной платы по которым известны из сделок аренды и (и/и) публичной оферты;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение земельного участка, право аренды которого оценивается, с аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому элементу сравнения характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка, право аренды которого оценивается;
- определение по каждому элементу сравнения корректировок ставок арендной платы аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от земельного участка, право аренды которого оценивается;
- корректировка по каждому элементу сравнения ставки арендной платы каждого аналога, сглаживающая их отличия от земельного участка, право аренды которого оценивается;
- расчет рыночной ставки арендной платы для земельного участка, право аренды которого оценивается, путем обоснованного обобщения скорректированных ставок арендной платы аналогов.

При расчете коэффициента капитализации для дохода, создаваемого правом аренды земельного участка, следует учитывать: безрисковую ставку отдачи на капитал; величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение оцениваемого права аренды; наиболее вероятный темп изменения дохода от права аренды земельного участка и наиболее вероятное изменение его стоимости (например, при уменьшении стоимости права аренды - учитывать возврат капитала, инвестированного в приобретение права аренды).

В случае наличия достоверной информации о величине дохода, создаваемого аналогом объекта оценки за определенный период времени, и его цене коэффициент капитализации для дохода, создаваемого правом аренды земельного участка, может определяться путем деления величины дохода, создаваемого аналогом за определенный период времени, на цену данного аналога.

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- 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;
- 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 допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

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

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

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

Метод предполагаемого использования

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

7.3.1. Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения²⁴:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода существует несколько методов для определения рыночной стоимости земельных участков²⁵:

1. Метод капитализации земельной ренты (метод капитализации дохода).
2. Метод остатка.
3. Метод предполагаемого использования.

Оценщику не удалось выявить корректный диапазон арендных ставок с целью реализации доходного подхода из-за несформированного сегмента рынка (на рынке представлен очень широкий диапазон арендных ставок, рынок аренды в рассматриваемом сегменте имеет свои особенности), поэтому метод капитализации земельной ренты в данном случае неприменим.

Для применения метода остатка и метода предполагаемого использования Оценщик не располагает проектными данными об использовании рассматриваемой территории, то есть отсутствуют исходные/входные данные, необходимые для расчетной модели о величине и временной структуре издержек, необходимых для использования земельного участка наиболее эффективным способом.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка, Оценщиком было принято решение отказаться от применения метода капитализации земельной ренты, метода остатка и метода предполагаемого использования, т.е. возможность для реализации методов доходного подхода отсутствует.

7.4. Затратный подход²⁶

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

- 2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

При определении рыночной стоимости земельных участков элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения²⁷.

²⁴ Источник информации: ФСО № 7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014, п. 23.

²⁵ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 06.03.2002 № 568-р); Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (Распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 10.04.2003 № 1102-р)

²⁶ Источник информации: ФСО V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022, пп. 24-25.

²⁷ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 06.03.2002 № 568-р); Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (Распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 10.04.2003 № 1102-р)

7.4.1. Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения²⁸:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (п. 24а ФСО № 7).

В связи с тем, что объектом оценки выступает незастроенный земельный участок, который не может быть воспроизведен или замещен путем создания новой земли, учитывая п. 24а ФСО № 7, Оценщиком принято решение отказаться от применения затратного подхода.

²⁸ Источник информации: ФСО № 7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014, п. 24.

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Разные методы оценки при использовании разных подходов могут дать неодинаковые результаты определения стоимости объекта оценки. На идеальном рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости, а на практике получаемые отличающимися способами величины могут существенно различаться. В связи с этим федеральные стандарты оценки выдвигают требования сведения разных результатов в рамках «итоговой стоимости объекта оценки».

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 (п. 14 ФСО I).

Для сведения воедино значений стоимости, полученных классическими подходами к оценке, проводят согласование результатов.

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки имущества путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учетом всех значимых параметров.

В связи с тем, что при определении стоимости объекта оценки использовался только один подход – сравнительный, проведение согласования не требуется.

Таблица 38. Результаты, полученные в рамках каждого из подходов, определение итоговой стоимости объекта оценки

Параметр	Объект оценки	Подход к оценке			Итоговая стоимость объекта оценки, руб., с округлением, НДС не облагается
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
Результат расчета ²⁹ , руб.	Земельный участок площадью 88 846 кв. м с кадастровым номером 61:29:0600004:1298, расположенный по адресу: Ростовская обл., Орловский р-н, х. Журавлев	Не применялся	1 003 862	Не применялся	1 000 000

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Таким образом, рассчитанная итоговая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 16.03.2026 с учетом принятых допущений и округления составляет:

1 000 000 (Один миллион рублей) руб.³⁰

²⁹ Согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации права собственности на земельные участки не признаются объектом налогообложения НДС.

³⁰ Согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации права собственности на земельные участки не признаются объектом налогообложения НДС.

9. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность объектов, составляющих предмет залога, является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту. Без анализа ликвидности нельзя правильно принять решение о величине залогового дисконта, залоговой стоимости и обеспеченности кредитных средств.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 39. Показатели ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Примерный срок реализации, дней	0-90	90 -365	Более 365 (Предполагается, что достоверное определение срока экспозиции возможно)	Достоверное определение/прогнозирование срока экспозиции невозможно

Источник информации: «Методические рекомендации по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога» (рекомендованы к применению решением Комитета по залогу и оценке АБР от 27.04.2021)

Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

- эластичность спроса на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении недвижимого имущества на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести недвижимое имущество;
- состояние имущества. Как правило, старое и изношенное здание/помещение в меньшей степени ликвидное, чем относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление;
- соответствие современным технологиям. Применительно к недвижимости можно отметить торговые объекты с соотношением торговых и вспомогательных площадей, не соответствующим современным технологиям;
- масштабность. Характеризуется снижением ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений;
- количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка;
- местоположение. Ликвидность объекта зависит от пешеходного трафика для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества.

Согласно Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» рыночный срок экспозиции земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в диапазоне от 12 до 28 месяцев, среднее значение по РФ составляет 18 месяцев.

Таблица 40. Сроки ликвидности

№	Объект недвижимости	Пешеходный трафик	Транспортная доступность	Средняя стоимость за кв. м	Адрес	Время экспозиции	Срок экспозиции
1	Земельный участок с развитой инфраструктурой, расположенный в центре города, с развитой инфраструктурой и развитой инфраструктурой	1	11	1	1	1	1
2	Земельный участок с развитой инфраструктурой, расположенный в центре города, с развитой инфраструктурой и развитой инфраструктурой	2	11	1	1	1	1
3	Земельный участок с развитой инфраструктурой, расположенный в центре города, с развитой инфраструктурой и развитой инфраструктурой	3	11	1	1	1	1
4	Земельный участок с развитой инфраструктурой, расположенный в центре города, с развитой инфраструктурой и развитой инфраструктурой	4	11	1	1	1	1
5	Земельный участок с развитой инфраструктурой, расположенный в центре города, с развитой инфраструктурой и развитой инфраструктурой	5	11	1	1	1	1

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4071-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2026-goda>

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,
- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

– А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

– Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

– В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

В результате проведенного анализа в отношении объекта оценки по состоянию на дату оценки ликвидность характеризуется как низкая, рыночный срок экспозиции принимается в размере 540 дней (18 месяцев).

10. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рассчитанная выше рыночная стоимость предполагает, что объект оценки будет реализовываться в рыночных условиях, важнейшими из которых являются невынужденный характер действий обеих сторон сделки и разумные сроки реализации объекта.

В целях обеспечения кредита залогом необходимо рассчитать ликвидационную стоимость объекта оценки, т.к. предполагается, что в случае невозврата заемщиком кредита банку придется реализовывать заложенное имущество в короткие сроки и нести дополнительные расходы, связанные с продажей объекта залога.

Согласно статье 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «под ликвидационной стоимостью понимается 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».

К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

В настоящее время метод определения ликвидационной стоимости, предложенный Валерием и Виктором Галасюками, учитывает два базовых фактора: фактор стоимости денег во времени и фактор эластичности спроса по цене. Причем, по сути, учет первого фактора позволяет отразить специфику денежного измерителя, а учет второго фактора – специфику спроса на данный объект. С учетом указанных факторов ликвидационная стоимость объекта оценки может быть определена по следующей формуле:

$$C_n = \left(\frac{C_p}{1 + \frac{i}{m}} \right)^{t_d \times m} \times K_a, \text{ где:}$$

C_n – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду (t_f) его экспозиции (ден. ед.);

C_p – рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

t_d – продолжительность периода дисконтирования (мес.);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь).

K_a – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Величина t_d , в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_d = t_{рд} - t_f, \text{ где:}$$

t_d – продолжительность периода дисконтирования (мес.);

$t_{рд}$ – продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (мес.);

t_f – продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (мес.).



Рисунок 18. Классификация спроса в зависимости от его эластичности по цене

Представляется целесообразным поставить в соответствие каждому из подтипов спроса, отраженных на рисунке выше, определенный диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене, и рассчитать для середины каждого из этих диапазонов значение поправочного коэффициента K_z , который может использоваться в случаях, когда отсутствует возможность точного определения значения коэффициента эластичности спроса по цене.

Таблица 41. Определение значений коэффициента K_z

Тип спроса	Подтип спроса	Диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене $ E_D $	Значения коэффициента K_z
Абсолютно эластичный	Абсолютно эластичный	$ E_D \rightarrow \infty$	1
Эластичный	Сильно-эластичный	$ E_D > 2$	1
	Средне-эластичный	$1,5 < E_D \leq 2$	0,94
	Слабо-эластичный	$1 < E_D \leq 1,5$	0,85
С единичной эластичностью	С единичной эластичностью	$ E_D = 1$	0,76
Неэластичный	Слабо-неэластичный	$0,66 < E_D < 1$	0,68
	Средне-неэластичный	$0,33 < E_D \leq 0,66$	0,46
	Сильно-неэластичный	$0 < E_D \leq 0,33$	0,16
Абсолютно неэластичный	Абсолютно неэластичный	$ E_D = 0$	0

Источник информации: составлено Оценщиком

Как видно для того, чтобы воспользоваться данной таблицей для определения значения поправочного коэффициента K_z при оценке ликвидационной стоимости конкретного объекта, необходимо установить к какому из подтипов спроса, представленных в таблице, относится спрос на данный объект. Для этого необходимо определиться с факторами эластичности спроса по цене.

Специалисты выделяют значительное число факторов, определяющих эластичность спроса по цене конкретного объекта, однако на практике, как правило, достаточно ограничиться учетом нескольких базовых факторов. К таким базовым факторам целесообразно отнести количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. О существенной роли указанных факторов свидетельствует, в частности, мнение известного английского специалиста Кристофера Блумфилда, согласно которому правилом является следующее положение: чем специализированные активы и чем меньше покупателей, тем большая применяется скидка, когда определяется стоимость обеспечения.

Чем больше для конкретного объекта число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем меньше число потенциальных покупателей, тем ниже эластичность спроса по цене. Ведь чем больше число потенциальных покупателей, тем, по-видимому, выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта.

Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем ниже степень специализации объекта, тем выше эластичность спроса по цене на него. Ведь чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, превратив в объект с более широким кругом потенциальных покупателей.



Рисунок 19. Базовые факторы эластичности спроса по цене на объект

Каждый из двух базовых факторов эластичности спроса по цене можно качественно оценить с помощью трехуровневой шкалы: значительно, средне, незначительно. С учетом изложенного представляется целесообразным сформировать следующую матрицу, позволяющую на основании качественной оценки факторов, представленных на рисунке выше, определять подтип спроса для конкретного объекта (см. таблицу ниже).

Таблица 42. Таблица для определения подтипа спроса для объекта недвижимого имущества

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

Источник информации: составлено Оценщиком

Для учета влияния фактора эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта недвижимости используется подход, указанный выше. Исходя из имеющейся информации о специфике объекта оценки, а также, учитывая спрос на рынке, количество потенциальных покупателей можно качественно оценить, как «среднее», степень специализации – как «незначительная» и соответствующий подтип спроса – как «слабо-эластичный».

Таким образом, коэффициент K_3 , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки, составляет 0,85.

Расчет величины затрат на реализацию

При расчете ликвидационной стоимости необходимо учесть прочие затраты, состоящие из расходов по реализации объекта оценки.

Расходы по реализации оцениваемого имущества состоят из:

- затрат по информированию потенциальных покупателей о продаваемом объекте;
- вознаграждения посреднику за реализацию объекта;
- административных издержек, требуемых для завершения ликвидации задолженности и переоформления объекта недвижимости.

Данные затраты учитываются, исходя из рыночной информации о типичных ставках оплаты услуг специализированных организаций или о стандартном уровне административных расходов. В среднем стандартным уровнем суммарной величины перечисленных затрат является 15% от рыночной стоимости объекта ликвидации:

- 12% – оплата услуг посреднику, реализатору (сложившаяся ставка, исходя из действующего уровня исполнительского сбора в соответствии с Федеральным Законом № 229-ФЗ от 02.10.2007);
- 3% – оплата прочих специалистов³¹.

Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования.

В качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки, которая составляет 15,50%³².

Таблица 43. Расчет коэффициента ликвидационной стоимости

Наименование	Значение
Ставка дисконтирования, %	15,50%
Разумный срок экспозиции, мес.	18
Срок вынужденной продажи, мес.	1
Поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта	0,85
Затраты на реализацию, %	15%
Коэффициент, учитывающий затраты на реализацию	0,85
Коэффициент ликвидационной стоимости (округленно)	0,58

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

³¹ Источник информации: Линецкий А.В., Гаспарян М.Ю., Родина Е.Ю. Практикум оценочной деятельности: учебно-практическое пособие/ А.В. Линецкий, М.Ю. Гаспарян, Е.Ю. Родина. – М.: Тривант, 2009. – 352 с.

³² Источник информации: https://www.cbr.ru/hd_base/keyrate/

Определение ликвидационной стоимости

Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки приведен в таблице ниже.

Таблица 44. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Показатель
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	1 000 000
Коэффициент ликвидационной стоимости (округленно)	0,58
Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб.	580 000

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Таким образом, рассчитанная итоговая ликвидационная стоимость объекта оценки по состоянию на 16.03.2026 с учетом принятых допущений и округления составляет:

580 000 (Пятьсот восемьдесят тысяч) руб.³³

³³ Согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации права собственности на земельные участки не признаются объектом налогообложения НДС.

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Результаты анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации и проведенные расчеты позволили сделать вывод о том, что итоговая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 16.03.2026 с учетом принятых допущений и округления составляет:

1 000 000 (Один миллион рублей) руб.³⁴

Ликвидационная стоимость объекта оценки по состоянию на 16.03.2026 с учетом принятых допущений и округления составляет:

580 000 (Пятьсот восемьдесят тысяч) руб.³⁵

Объектом оценки является земельный участок. Объект оценки оценивался свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог имущества.

Если не указано иначе, Оценщик исходил из того, что не существует фактов нарушений действующего законодательства, касающегося объекта оценки.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг.

- Мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.

- В соответствии со ст. 12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное». Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета».

Отчет утвердил Руководитель клиентского сервиса, действующий на основании машиночитаемой доверенности № 7c7cb567-30ac-443d-a4a2-f907fa67408d³⁶

О.В. Ходаева

Оценщик

Н.М. Фищенко

26.03.2026

³⁴ Согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации права собственности на земельные участки не признаются объектом налогообложения НДС.

³⁵ Согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации права собственности на земельные участки не признаются объектом налогообложения НДС.

³⁶ Доверенность проверяется на сайте <https://m4d.nalog.gov.ru/emchd> (ИНН доверителя: 7842358640, ИНН поверенного: 503409891362).

12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015, с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (утверждены Решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», Протокол № 2 от 03.10.2016 с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», Протокол № 472 от 18.11.2022).
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
- Болдырев В.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1998.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. проф. В.М. Рутгайзера. М.: Дело, 1998.
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Сивец С.А., Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости: Учебно-практическое пособие для оценщиков. Запорожье: Полиграф, 2003. 220 с.
- Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: Радио и связь, 1993.
- Справочник оценщика недвижимости-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации. Нижний Новгород, 2025.
- Статистические данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2026 (дата публикации: 19.01.2026).
- «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п.14 ФСО I, п.4 ФСО IV)» Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025.
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные интернет-ресурсов (сайты агентств недвижимости): www.cbr.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.irr.ru, www.russianrealty.ru, www.realto.ru, www.incom.ru, <http://orsn.rambler.ru> и др.

13. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование
1	Фотоматериалы
2	Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки
3	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов для сравнительного подхода
4	Копии документов Исполнителя и Оценщика

13.1. ФОТОМАТЕРИАЛЫ



Фото 1. Вид на объект оценки



Фото 2. Вид на объект оценки



Фото 3. Вид на объект оценки



Фото 4. Вид на объект оценки



Фото 5. Вид на объект оценки



Фото 6. Вид на объект оценки

13.2. Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки



Финансы публично-правовой администрации "Рославского" по Ростовской области
 отдел государственного кадастра недвижимости
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.03.2026, поступившего на рассмотрение 14.03.2026, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
Выд. объекту недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1, 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 14
14.03.2026г. № КУРНИ-001/2026-33869338	61.29.0600004.1298		
Кадастровый номер:	61.29.0600004		
Номер кадастрового квартала:	31.07.2009		
Дата присвоения кадастрового номера:	данные отсутствуют		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Протянутый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Орловский, примерно на расстоянии 2,0 км от х. Журавлев по правому берегу на северо-востоке.		
Местоположение:	88846 +/- 2176		
Площадь:	577499		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	61.29.0600004.318		
Кадастровые номера объектов недвижимости, в которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Классификация земель:	Для сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Выселив Олег Евгеньевич, для завершения кадастровых работ: 16.08.2019		
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ	ИПШЕНСКИЙ, ФАМИЛИЯ
-----------------------------------	--------------------

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Носитель раздела 1: 3	Всего разделов: 7	Носитель листов вложений: 14
14.03.2024; № КУВН-001/2026-33869338			
Кадастровый номер:			
61-29-06-0004-1298			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории стратегического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, особой зоны;	Данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым земельном массиве, охотничьего угодья, лесничества;	Данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд;	Данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора;	Данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории;	Данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка;	Данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусмотренных законодательством и соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органами местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства недвижимого имущества использования или иного назначения;	Данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) предоставлении в нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;	Данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;	Данные отсутствуют		



ПОЛНОЕ ПИРАСПИШЕЛЛЕ ЛОТВОКОСТИ	ПОДПИСАНИЕ, ФИО
--------------------------------	-----------------

Index 3

					Земельный участок
					вид объекта недвижимости
					Всего листов выписки: 14
					Всего разделов: 7
					Всего листов раздела 1: 3
14.03.2026г. № КУИИ-001/2026-33869338					
Кадастровый номер:					61:29:0600004:1298
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:					данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:					Сведения об объекте недвижимости носят статус "актуальные"
Особые отметки:					Сведения об ограничении права на объект недвижимости, обременениях, лишенного участка, не зарегистрированных в реестре прав, отграничений прав и обременений недвижимого имущества; под отграничения (обременения); отграничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.12.2015г. по настоящее время. Документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации "О порядке установления сохранения зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 издан: Правительство Российской Федерации. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Подписать выписку:					Составитель: Надежда Равилова, действующая(им) на основании документа "Доверенности" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 77070031893

[illegible]

Рядов 2. Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 14
14.03.2026, № КУВН-001/2026-33869338			
Кадастровый номер:		61-29-0600004-1-298	
1	Приватизация (правообладатель):	1.1	
		Виталий Александр Викторович, 15.04.1973, п. Орловский Орловский район Ростовская область, Ростовская Федерация, СНИЛС: 036-258-219 51	
		Паспорт гражданина Российской Федерации серия 6017 №280828, выдан 03.05.2018, ГУ МВД России по Ростовской области	
		adfb01@orlovsky.dnp.ru, Ростовская область, Орловский район, х. Журавль, ул. Троицкая, 12 кв. 2	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	
		Принято решение о возможности предоставления персональных данных физического лица	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	
		Собственность, 61-29-0600004-1-298-61/218/2023-8	
		15.12.2023 08:42:52	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	
		данные отсутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	20.03.2025 13:21:12	
	номер государственной регистрации:	61-29-0600004-1-298-61/218/2025-9	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.03.2025 по 04.12.2028	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное Акционерное Общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 612600694607-24-4301, выдан 13.03.2025	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



ПОЛНОЕ ПРАВОСОПРЕДЕЛЕНИЕ

ПОДПИСЬ, ФИО

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздел 2	Ного листон раздла 2. 3	Всего разделов: 7	Ного листон раздла: 14
14.03.2026г. № КУВН-001/2026-33869338			
Кадастровый номер:			
	61-29-0600004-1298		
	сведения об управлении земельным и о доверии управления земель, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
5	Дополнения участия в долевом строительстве;	не зарегистрировано	
6	Зачленение в субобщин порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о взаимодействии в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
11	Промышленная и сведения о наличии поступивших, по не рассмотренных заявлениям о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	

[illegible]

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Носго листов раздела 2: 3	Всего разделов: 7	Носго листов листов: 14
14.03.2024г. № КУВН-001/2026-33869338			
Кадастровый номер: 61-29-06-0004-1298			
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок от земель сельскохозяйственного назначения:		
	Земельный участок		

ПОЛНОЕ ПИРАСТОНШЕ, ДОТВОНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАЛ	
		ЭЛЕКТРОННО ПОДПИСАНО	
		Сформировано: 2024.03.26 10:00:00 (UTC+3)	
		Подпись: ПИРАСТОНШЕ, ДОТВОНОСТИ	
		РОСНАДМСТР	
		Документ создан: 24.03.2024 10:00:00	
		ПОДПИСАЛ, ДОТВОНОСТИ	

Раздел 3 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Место листов раздела 3: 1	Всего разделов: 7	Место листов раздела: 14
14.03.2026г. № КУВН-001/2026-33869338			
Кадастровый номер: 61:29:0600004:1298			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:4000		Условные обозначения:	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ Средства Электронного Подписания Владельца Публичного Информационного Ресурса Действителен с 24.11.2025 по 18.03.2027			
ПОЛНОЕ ПИРАТСКОЕ ПОДПИСАНИЕ		ПОДПИСАНИЕ, Фамилия	

Раздел 3.1 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Погода листов раздела 3.1: 2	Погода листов: 7	Погода листов: 14
14.03.2024г. № КУНН-001/2026-33869338			
Кадастровый номер: 61:29:0600004:1298			

Описание местоположения границ земельного участка					
№ п/п	Номер точки по плану	Дирекционный угол	Горизонтальное приращение, м	Описание записей на местности	Кадастровые номера смежных участков
1	2	4	5	6	7
1	1.1.1	1.1.2	64°45,2'	данные отсутствуют	61:29:0600004:646
2	1.1.2	1.1.3	64°51,5'	данные отсутствуют	61:29:0600004:640
3	1.1.3	1.1.4	64°51,7'	данные отсутствуют	61:29:0600004:640
4	1.1.4	1.1.5	64°51,4'	данные отсутствуют	61:29:0600004:1608
5	1.1.5	1.1.6	64°51,7'	данные отсутствуют	61:29:0600004:1607
6	1.1.6	1.1.7	180°18,9'	данные отсутствуют	61:29:0600004:113
7	1.1.6	1.1.6		данные отсутствуют	61:29:0600004:1961
8	1.1.7	1.1.8	273°39,9'	данные отсутствуют	61:29:0600004:1210
9	1.1.8	1.1.9	273°40,0'	данные отсутствуют	61:29:0600004:1512
10	1.1.9	1.1.10	283°47,7'	данные отсутствуют	61:29:0600004:1512
11	1.1.10	1.1.11	283°47,9'	данные отсутствуют	61:29:0600004:1620



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННО ПОДПИСЬЮ
Субъект Конт. Сервис (ИНН 77-07/001/2024)
Владелец ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ
РОССТАНДАРТ
Действителен с 24.11.2025 по 18.03.2027

ПОЛНОЕ ПЕРСОНАЛЬНОЕ ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ ИМЯ

ПОЛНОЕ ИМЯ, ФАМИЛИЯ

 DEPARTMENT OF HEALTH AND HUMAN SERVICES
OFFICE OF THE ASSISTANT SECRETARY FOR PUBLIC AFFAIRS
WASHINGTON, D.C. 20492
Telephone: (202) 201-4500
Fax: (202) 201-4501
E-mail: publicaffairs@hhs.gov

Раздел 3.2 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2	Погода листов раздела 3.2: 2	Погода разделов: 7	Погода листов выписки: 14	
14.03.2026г. № КУНН-001/2026-33869338				
Кадастровый номер: 61:29:0600004:1298			61:29:0600004:1298	

Система координат точек границ земельного участка				
Поворот точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391532.97	2382170.5	-	2.5
2	391532.99	2382174.1	-	2.5
3	391536.59	2382174.08	-	2.5
4	391536.57	2382170.48	-	2.5
1	391532.97	2382170.5	-	2.5
1	391518.67	2381921.97	-	2.5
2	391302.17	2381909.37	-	2.5
3	391302	2381918.95	-	2.5
4	391296.93	2381930.55	-	2.5
5	391280.81	2382005.19	-	2.5
6	391273.27	2382035.9	-	2.5
7	391271	2382071.33	-	2.5
8	391262.52	2382205.72	-	2.5
9	391652	2382205.86	-	2.5
10	391625.13	2382148.6	-	2.5
11	391597.86	2382090.5	-	2.5
12	391568.62	2382038.19	-	2.5
13	391539.8	2381966.78	-	2.5
1	391518.67	2381921.97	-	2.5
1	391410.4	2382174.73	-	2.5
2	391410.39	2382171.13	-	2.5
3	391406.79	2382171.15	-	2.5



Index

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 14
14.03.2026г. № КУ/ВН-001/2026-33869338				
Календарный номер: 61-29-0600004-1298				
1	2	3	4	5
4	391406.8	2382174.75	-	2.5
1	391410.4	2382174.75	-	2.5
1	391285.91	2382175.37	-	2.5
2	391285.89	2382171.77	-	2.5
3	391282.29	2382171.79	-	2.5
4	391282.31	2382175.39	-	2.5
1	391285.91	2382175.37	-	2.5

[illegible]

Содержание о чистых земледельческих усадьбах

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.1	Пусто листов раздела 4.1: 2	Пусто разделов: 7	Пусто листов машинок: 14	
14.03.2026г. № БУ/НН-001/2026-33869338		61:29:0600004:1298		
Кадастровый номер:				
Участки по номер части	Площадь, м2	Содержание ограничений в использовании или ограничении права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости		
1	2	3		
61:29:0600004:1298/1	12556	под ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьёй 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; 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 подп. Правительством Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничения установлены Постановлением Правительства №160 от 24.02.2009. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) нанести, причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а)обременять на провода и опоры воздушных линий электропередачи (далее-ВЛЭ)иностранцами; предметы, а также подвешивать на опоры ВЛЭ; б)размещать любые объекты и предметы (материалы)в пределах создаваемых в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и путей для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и выполнять сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и путей;в)приходить в пределах охранных территорий и помещений распределительных устройств и подстанций, отключать двери и окна распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указание требования не распространяется на ремонтные, аварийные или иные разрешенные в установленном порядке работы), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, устанавливать ВЛЭ, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи (далее-КЛЭ); г)размещать здания; д)производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив емких и взрывоопасных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных КЛЭ). В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных выше, запрещается: а)к-адировать или размещать здания, объекты, в том числе горюче-смазочных, материалов, б)размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, здания для скотолов и стоек для вьюх		

ДОКЛАДЫ АКАДЕМИИ НАУК
 СЕРИЯ ТЕХНИЧЕСКИЕ НАУКИ
 ISSN 1075-4201 (print) ISSN 2542-0405 (online)
 Адрес: 119526, Москва, ул. Вавилова, 15
 E-mail: info@vestnik-an.ru
 Сайт: <http://vestnik-an.ru>

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Ного листи раздел 4.1: 2	Всего разделов: 7	Ного листи страниц: 14
14.03.2026г. № КУВН-001/2026-33869338		[61-29-060004-1298]	
Кадастровый номер:			

[illegible]

Раздел 4.2 Лист 14

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о месте земельного участка

Земельный участок выз объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 4.2		Площадь участка: 7		Площадь участка: 14		
14.03.2026г. № КУИИ-001/2026-33869338						
Кадастровый номер: 61:29:0600004:1298						
Сведения о характеристиках точек граница части (частей) земельного участка						
Участок: 61:29:0600004:1298/1						
Система координат: МСК-61						
Номер точки	Координаты, м			Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y	Z			
1	391282.29	2382171.79	-	4	5	2.5
2	391285.89	2382171.77	-	-	-	2.5
3	391285.91	2382175.57	-	-	-	2.5
4	391282.31	2382175.39	-	-	-	2.5
1	391282.29	2382171.79	-	-	-	2.5
1	391406.79	2382171.15	-	-	-	2.5
2	391410.39	2382171.13	-	-	-	2.5
3	391410.4	2382174.73	-	-	-	2.5
4	391406.8	2382174.75	-	-	-	2.5
1	391406.79	2382171.15	-	-	-	2.5
1	391532.97	2382170.5	-	-	-	2.5
2	391536.57	2382170.48	-	-	-	2.5
3	391536.59	2382174.08	-	-	-	2.5
4	391532.99	2382174.1	-	-	-	2.5
1	391532.97	2382170.5	-	-	-	2.5
1	391650.77	2382203.23	-	-	-	-
2	391635.19	2382170.04	-	-	-	-
3	391264.66	2382170.25	-	-	-	-
4	391262.51	2382203.45	-	-	-	-
1	391650.77	2382203.23	-	-	-	-



ПОДПИСЬ, ФИО

2026.03.24 14:00:20

**ДОГОВОР ИПОТЕКИ № 612600694607-24-4301**

г. Сальск

13.03.2025г.

Публичное акционерное общество "Сбербанк России", именуемое в дальнейшем ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ или БАНК (он же КРЕДИТОР), от имени которого на основании Устава, Положения и Доверенности № ЮЗБ/29-Д 61АА9375812 от 10.01.2023 действует Работник Ростовского отделения № 5221 ПАО Сбербанк Бальцанова Екатерина Викторовна, с одной стороны, и Бричевский Александр Викторович, именуемый(ая) в дальнейшем ЗАЛОГОДАТЕЛЬ, далее по тексту именуемый(ые) ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) с другой стороны, далее совместно именуемые "Стороны", заключили Договор ипотеки (именуемый далее "Договор") о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) передает(ют) в залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ принадлежащее ЗАЛОГОДАТЕЛЮ(ЯМ) недвижимое имущество, указанное в Приложении № 2 к Договору (именуемое далее "Предмет залога"), являющееся неотъемлемой частью Договора.

1.2. Общая залоговая стоимость Предмета залога, указанного в Приложении № 2 к Договору, составляет 461 999,2 (Четыреста шестьдесят одна тысяча девятьсот девяносто девять) рублей 20 копеек.

1.3. Залог распространяется на все неотделимые улучшения Предмета залога, которые в будущем может произвести ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) в течение срока действия Договора.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ИСПОЛНЕНИЕ КОТОРЫХ ОБЕСПЕЧЕНО ЗАЛОГОМ

2.1. Залогом Предмета залога обеспечивается исполнение: индивидуальный предприниматель глава крестьянского (фермерского) хозяйства Бричевский Александр Викторович, адрес: 347505, Ростовская обл, Орловский р-н, х Журавлев, ул Транспортная, д 12, корп 2, ИНН 612600694607, ОГРНИП 304612623200038, именуемый далее "Должник" или "ЗАЕМЩИК", всех обязательств по Заявлению о присоединении к Общим условиям кредитования юридического лица и индивидуального предпринимателя № 612600694607-24-4 от 18.12.2023г., именуемому далее - "Кредитный договор 1", по Кредитному договору 612600694607-23-1 от 18.12.2023, именуемому далее - "Кредитный договор 2", по Кредитному договору № 612600694607-24-1 от 12.04.2024г., именуемому далее - "Кредитный договор 3", по Кредитному договору № 612600694607-24-2 от 11.09.2024г., именуемому далее - "Кредитный договор 4", заключенные между ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ (он же БАНК) и ДОЛЖНИКОМ.

2.2. Обязательства, исполнение которых обеспечивается ипотекой в силу Договора, включают, в том числе, но не исключительно:

2.2.1. Кредитного договора №1:

- сумма кредита (сумма лимита кредитной линии) 1 200 000 (Один миллион двести тысяч) рублей.
- дата погашения траншей, выбранных в рамках установленного лимита кредитной линии: 04.12.2028. При этом, если дата погашения траншей, выбранных в рамках установленного лимита кредитной линии, указанная в настоящем пункте Договора, приходится на нерабочий день (выходной, праздничный), последний платеж в погашение задолженности по Основному договору должен быть произведен в последний рабочий день перед нерабочими днями. При отсутствии календарной даты для погашения траншей, выбранных в рамках установленного лимита кредитной линии в месяце полного погашения задолженности, платеж осуществляется в последний календарный день текущего месяца.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ**ЗАЛОГОДАТЕЛЬ**

- Погашение выбранных траншей установленного лимита кредитования осуществляется ежемесячно равными долями в соответствии и на условиях Основного договора.
- процентная ставка за пользование кредитом: 35,03 (Тридцать пять целых три сотых) процентов годовых.
- комиссии и платы:
 - плата за пользование лимитом кредитной линии в размере 2 (Два) процента(ов) годовых, начисляется с даты заключения Основного договора от изначально установленного лимита по Основному договору, а после наступления даты выдачи кредитных средств (кредитных траншей), от свободного остатка лимита по Основному договору. Плата за пользование лимитом кредитной линии уплачивается в даты уплаты процентов, установленные Основным договором.
 - ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) уведомлен и согласен, что в первую дату уплаты процентов плата за пользование лимитом кредитной линии уплачивается за период с даты заключения Основного договора (не включая эту дату) по первую дату уплаты процентов. В дальнейшем плата уплачивается за периоды, аналогичные периодам, установленным Основным договором для уплаты процентов. Начиная с даты, следующей за датой окончания периода доступности кредитования, указанной в Основном договоре, плата за пользование лимитом кредитной линии не начисляется.
 - плата за внесение изменений в условия Основного договора по инициативе ДОЛЖНИКА в размере 1 (Один) процент от суммы максимального лимита кредитной линии, определенного в п.1 Основного договора, но не менее 5 000 (Пять тысяч) рублей и не более 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей. Плата за внесение изменений в условия Основного договора по инициативе ДОЛЖНИКА взимается БАНКОМ и уплачивается ДОЛЖНИКОМ одновременно не позднее даты подписания дополнительного соглашения к Основному договору.

Указанная плата не взимается при осуществлении досрочного погашения кредита и/или необходимости внесения изменений в условия Основного договора, при проведении реструктуризации по Основному договору, с внесением соответствующих изменений в действующие условия Основного договора.

- плата за досрочный возврат кредита в размере 2 (Два) процента(ов) годовых от досрочно возвращаемой суммы кредита в соответствии с условиями Основного договора.
- неустойка за неисполнение обязательств по Основному договору: в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) процента(ов), начисляемая на сумму просроченного платежа за каждый день просрочки в период с даты возникновения просроченной задолженности (не включая эту дату) по дату полного погашения просроченной задолженности (включительно).

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) уведомлен и согласен, что БАНК имеет право в одностороннем порядке без оформления дополнительного соглашения к Основному договору и Договору с уведомлением ДОЛЖНИКА и ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) (если является иное лицо) в одностороннем порядке без оформления дополнительного соглашения производить изменение размера неустойки и (или) установление периода времени, в течение которого неустойка не взимается. Изменение размера неустойки вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления БАНКОМ, если в уведомлении не указана иная дата вступления изменения в силу. Об установлении периода времени, в течение которого неустойка не взимается, БАНК вправе уведомить ДОЛЖНИКА / ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) в порядке, предусмотренном Основным Договором и Договором.

- покрытие всех издержек, которые понесет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в связи с исполнением вышеуказанного Основного договора и Договора.
- целевое назначение кредита: для оплаты приобретения оборотных средств (реализуемых товаров третьим лицам), в том числе у Партнёров Банка через сеть Интернет, в

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Договор ипотеки № 612600694607-24-4301 от 13.03.2025г.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

безналичном порядке, а также оплаты комиссий за открытие кредитного лимита и/или иных комиссий, в том числе по Договору дополнительного банковского счёта...

2.2.2. Кредитного договора №2:

- сумма кредита (сумма лимита кредитной линии) 2 000 000,00 (Два миллиона) рублей. Сумма задолженности на 06.03.2025 – 2 100 537,57 (Два миллиона сто тысяч пятьсот тридцать семь) рублей 57 копеек, и включает в себя:
 - 2.1. Просроченная сумма Основного долга в размере 1 947 479,20 (Один миллион девятьсот сорок семь тысяч четыреста семьдесят девять) рублей 20 копеек;
 - 2.2. Неоплаченная неустойка за несвоевременное перечисление платежа в погашение задолженности по Договору в размере 153 058,37 (Сто пятьдесят три тысячи пятьдесят восемь) рублей 37 копеек.
 В случае изменения суммы задолженности на дату проведения реструктуризации, график может быть скорректирован без необходимости повторного утверждения уполномоченным органом Банка.
- дата погашения траншей, выбранных в рамках установленного лимита кредитной линии: 18.12.2025. При этом, если дата погашения траншей, выбранных в рамках установленного лимита кредитной линии, указанная в настоящем пункте Договора, приходится на нерабочий день (выходной, праздничный), последний платеж в погашение задолженности по Основному договору должен быть произведен в последний рабочий день перед нерабочими днями. При отсутствии календарной даты для погашения траншей, выбранных в рамках установленного лимита кредитной линии в месяце полного погашения задолженности, платеж осуществляется в последний календарный день текущего месяца.
- порядок погашения лимита кредитной линии: погашение выбранного(ых) транша(ей) (суммы задолженности по основному долгу) производится по следующему графику:

Дата погашения	Сумма платежа, рубль
18.06.2025	10 000,00 (Десять тысяч) рублей
18.07.2025	322 913,00 (Триста двадцать две тысячи девятьсот тринадцать) рублей
18.08.2025	322 913,00 (Триста двадцать две тысячи девятьсот тринадцать) рублей
18.09.2025	322 913,00 (Триста двадцать две тысячи девятьсот тринадцать) рублей
18.10.2025	322 913,00 (Триста двадцать две тысячи девятьсот тринадцать) рублей
18.11.2025	322 913,00 (Триста двадцать две тысячи девятьсот тринадцать) рублей
18.12.2025	322 914,20 (Триста двадцать две тысячи девятьсот четырнадцать) рублей 20 копеек

- процентная ставка за пользование кредитом (лимитом кредитной линии): устанавливается переменная процентная ставка, которая зависит от исполнения или не исполнения Должником обязательств, предусмотренных условиями Основного договора, влияющих на установление и применение размера действующей процентной ставки в расчетном периоде и составляет от 24,61 (Двадцать четыре целых шестьдесят одна сотая) до 26,61 (Двадцать шесть целых шестьдесят одна сотая) процентов годовых.
- комиссии и платы:
 - плата за пользование лимитом кредитной линии в размере 1,5 (Одна целая пять десятых) процента(ов) годовых, начисляется с даты заключения Основного договора от изначально установленного лимита по Основному договору, а после наступления даты выдачи кредитных средств (кредитных траншей), от свободного остатка лимита по Основному договору. Плата за пользование лимитом кредитной линии уплачивается в даты уплаты процентов, установленные Основным договором.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Договор ипотеки № 612600694607-24-4301 от 13.03.2025г.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

- ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) уведомлен и согласен, что в первую дату уплаты процентов плата за пользование лимитом кредитной линии уплачивается за период с даты заключения Основного договора (не включая эту дату) по первую дату уплаты процентов. В дальнейшем плата уплачивается за периоды, аналогичные периодам, установленным Основным договором для уплаты процентов. Начиная с даты, следующей за датой окончания периода доступности кредитования, указанной в Основном договоре, плата за пользование лимитом кредитной линии не начисляется.
- плата за внесение изменений в условия Основного договора по инициативе ДОЛЖНИКА в размере 1 (Один) процент от суммы максимального лимита кредитной линии, определенного в п.1 Основного договора, но не менее 5 000 (Пять тысяч) рублей и не более 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей. Плата за внесение изменений в условия Основного договора по инициативе ДОЛЖНИКА взимается БАНКОМ и уплачивается ДОЛЖНИКОМ одновременно не позднее даты подписания дополнительного соглашения к Основному договору.

Указанная плата не взимается при осуществлении досрочного погашения кредита и/или необходимости внесения изменений в условия Основного договора, при проведении реструктуризации по Основному договору, с внесением соответствующих изменений в действующие условия Основного договора.

- плата за досрочный возврат кредита в размере 2 (Два) процента(ов) годовых от досрочно возвращаемой суммы кредита в соответствии с условиями Основного договора.
- неустойка за неисполнение обязательств по Основному договору: в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) процента(ов), начисляемая на сумму просроченного платежа за каждый день просрочки в период с даты возникновения просроченной задолженности (не включая эту дату) по дату полного погашения просроченной задолженности (включительно).

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) уведомлен и согласен, что БАНК имеет право в одностороннем порядке без оформления дополнительного соглашения к Основному договору и Договору с уведомлением ДОЛЖНИКА и ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) (если является иное лицо) в одностороннем порядке без оформления дополнительного соглашения производить изменение размера неустойки и (или) установление периода времени, в течение которого неустойка не взимается. Изменение размера неустойки вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления БАНКОМ, если в уведомлении не указана иная дата вступления изменения в силу. Об установлении периода времени, в течение которого неустойка не взимается, БАНК вправе уведомить ДОЛЖНИКА / ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) в порядке, предусмотренном Основным Договором и Договором.

- покрытие всех издержек, которые понесет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в связи с исполнением вышеуказанного Основного договора и Договора.
- целевое назначение кредита: для оплаты приобретения оборотных средств (реализуемых товаров третьим лицам), в том числе у Партнёров Банка через сеть Интернет, в безналичном порядке, а также оплаты комиссий за открытие кредитного лимита и/или иных комиссий, в том числе по Договору дополнительного банковского счёта.

2.2.3. Кредитного договора №3:

- сумма кредита (сумма лимита кредитной линии) 800 000,00 (Восемьсот тысяч) рублей. Сумма задолженности на 06.03.2025г. – 1 115,51 (Одна тысяча сто пятнадцать) рублей 51 копейка, и включает в себя:

2.1. Просроченные проценты в размере 1 091,50 (Одна тысяча девяносто один) рубль 50 копеек;

2.2. Неоплаченная неустойка за несвоевременную уплату процентов в размере 24,01 (Двадцать четыре) рубля 01 копейка.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Договор ипотеки № 612600694607-24-4301 от 13.03.2025г.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

В случае изменения суммы задолженности на дату проведения реструктуризации, график может быть скорректирован без необходимости повторного утверждения уполномоченным органом Банка.

- дата погашения траншей, выбранных в рамках установленного лимита кредитной линии: 10.04.2026. При этом, если дата погашения траншей, выбранных в рамках установленного лимита кредитной линии, указанная в настоящем пункте Договора, приходится на нерабочий день (выходной, праздничный), последний платеж в погашение задолженности по Основному договору должен быть произведен в последний рабочий день перед нерабочими днями. При отсутствии календарной даты для погашения траншей, выбранных в рамках установленного лимита кредитной линии в месяце полного погашения задолженности, платеж осуществляется в последний календарный день текущего месяца.
- порядок погашения лимита кредитной линии: погашение выбранного(ых) транша(ей) (суммы задолженности по основному долгу) производится по следующему графику:

Дата погашения	Сумма платежа, рубль
12.10.2025	114 285,00 (Сто четырнадцать тысяч двести восемьдесят пять) рублей
12.11.2025	114 285,00 (Сто четырнадцать тысяч двести восемьдесят пять) рублей
12.12.2025	114 285,00 (Сто четырнадцать тысяч двести восемьдесят пять) рублей
12.01.2026	114 285,00 (Сто четырнадцать тысяч двести восемьдесят пять) рублей
12.02.2026	114 285,00 (Сто четырнадцать тысяч двести восемьдесят пять) рублей
12.03.2026	114 285,00 (Сто четырнадцать тысяч двести восемьдесят пять) рублей
10.04.2026	114 290,00 (Сто четырнадцать тысяч двести девяносто) рублей

- процентная ставка за пользование кредитом (лимитом кредитной линии): устанавливается переменная процентная ставка, которая зависит от исполнения или не исполнения Должником обязательств, предусмотренных условиями Основного договора, влияющих на установление и применение размера действующей процентной ставки в расчетном периоде и составляет от 27,53 (Двадцать семь целых пятьдесят три сотых) до 29,53 (Двадцать девять целых пятьдесят три сотых) процентов годовых.
- комиссии и платы:
 - плата за пользование лимитом кредитной линии в размере 1,5 (Одна целая пять десятых) процента(ов) годовых, начисляется с даты заключения Основного договора от изначально установленного лимита по Основному договору, а после наступления даты выдачи кредитных средств (кредитных траншей), от свободного остатка лимита по Основному договору. Плата за пользование лимитом кредитной линии уплачивается в даты уплаты процентов, установленные Основным договором.
 - ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) уведомлен и согласен, что в первую дату уплаты процентов плата за пользование лимитом кредитной линии уплачивается за период с даты заключения Основного договора (не включая эту дату) по первую дату уплаты процентов. В дальнейшем плата уплачивается за периоды, аналогичные периодам, установленным Основным договором для уплаты процентов. Начиная с даты, следующей за датой окончания периода доступности кредитования, указанной в Основном договоре, плата за пользование лимитом кредитной линии не начисляется.
 - плата за внесение изменений в условия Основного договора по инициативе ДОЛЖНИКА в размере 1 (Один) процент от суммы максимального лимита кредитной линии, определенного в п.1 Основного договора, но не менее 5 000 (Пять тысяч) рублей и не более 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей. Плата за внесение изменений в условия Основного договора по инициативе ДОЛЖНИКА взимается БАНКОМ и

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Договор ипотеки № 612600694607-24-4301 от 13.03.2025г.

уплачивается ДОЛЖНИКОМ одновременно не позднее даты подписания дополнительного соглашения к Основному договору.

Указанная плата не взимается при осуществлении досрочного погашения кредита и/или необходимости внесения изменений в условия Основного договора, при проведении реструктуризации по Основному договору, с внесением соответствующих изменений в действующие условия Основного договора.

- плата за досрочный возврат кредита в размере 2 (Два) процента(ов) годовых от досрочно возвращаемой суммы кредита в соответствии с условиями Основного договора.
- неустойка за неисполнение обязательств по Основному договору: в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) процента(ов), начисляемая на сумму просроченного платежа за каждый день просрочки в период с даты возникновения просроченной задолженности (не включая эту дату) по дату полного погашения просроченной задолженности (включительно).

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) уведомлен и согласен, что БАНК имеет право в одностороннем порядке без оформления дополнительного соглашения к Основному договору и Договору с уведомлением ДОЛЖНИКА и ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) (если является иное лицо) в одностороннем порядке без оформления дополнительного соглашения производить изменение размера неустойки и (или) установление периода времени, в течение которого неустойка не взимается. Изменение размера неустойки вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления БАНКОМ, если в уведомлении не указана иная дата вступления изменения в силу. Об установлении периода времени, в течение которого неустойка не взимается, БАНК вправе уведомить ДОЛЖНИКА / ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) в порядке, предусмотренном Основным Договором и Договором.

- покрытие всех издержек, которые понесет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в связи с исполнением вышеуказанного Основного договора и Договора.
целевое назначение кредита: для оплаты приобретения оборотных средств (реализуемых товаров третьим лицам), в том числе у Партнёров Банка через сеть Интернет, в безналичном порядке, а также оплаты комиссий за открытие кредитного лимита и/или иных комиссий, в том числе по Договору дополнительного банковского счёта.

2.2.4. Кредитного договора №4:

- сумма кредита (сумма лимита кредитной линии) 1 000 000 (Один миллион) рублей. Сумма задолженности на 06.03.2025г. – 4 187,29 (Четыре тысячи сто восемьдесят семь) рублей 29 копеек, и включает в себя:

2.1. Просроченные проценты в размере 4 093,15 (Четыре тысячи девяносто три) рубля 15 копеек;

2.2. Неоплаченная неустойка за несвоевременную уплату процентов в размере 94,14 (Девяносто четыре) рубля 14 копеек.

В случае изменения суммы задолженности на дату проведения реструктуризации, график может быть скорректирован без необходимости повторного утверждения уполномоченным органом Банка.

- дата погашения траншей, выбранных в рамках установленного лимита кредитной линии: 11.09.2026. При этом, если дата погашения траншей, выбранных в рамках установленного лимита кредитной линии, указанная в настоящем пункте Договора, приходится на нерабочий день (выходной, праздничный), последний платеж в погашение задолженности по Основному договору должен быть произведен в последний рабочий день перед нерабочими днями. При отсутствии календарной даты для погашения траншей, выбранных в рамках установленного лимита кредитной линии в месяце полного погашения задолженности, платеж осуществляется в последний календарный день текущего месяца.
- порядок погашения лимита кредитной линии: погашение выбранного(ых) транша(ей) (суммы задолженности по основному долгу) производится по следующему графику:

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Договор ипотеки № 612600694607-24-4301 от 13.03.2025г.

Дата погашения	Сумма платежа, рубль
11.09.2025	335 000,00 (Триста тридцать пять тысяч) рублей
11.10.2025	0,00 (Ноль) рублей
11.11.2025	0,00 (Ноль) рублей
11.12.2025	165 000,00 (Сто шестьдесят пять тысяч) рублей
11.01.2026	0,00 (Ноль) рублей
11.02.2026	0,00 (Ноль) рублей
11.03.2026	50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей
11.04.2026	0,00 (Ноль) рублей
11.05.2026	0,00 (Ноль) рублей
11.06.2026	50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей
11.07.2026	0,00 (Ноль) рублей
11.08.2026	0,00 (Ноль) рублей
11.09.2026	400 000,00 (Четыреста тысяч) рублей

- процентная ставка за пользование кредитом (лимитом кредитной линии): устанавливается переменная процентная ставка, которая зависит от исполнения или не исполнения Должником обязательства, предусмотренных условиями Основного договора, влияющих на установление и применение размера действующей процентной ставки в расчетном периоде и составляет от 29,88 (Двадцать девять целых восемьдесят восемь сотых) до 31,88 (Тридцать одна целая восемьдесят восемь сотых) процентов годовых.

- комиссии и платы:

- плата за пользование лимитом кредитной линии в размере 1,8 (Одна целая восемь десятых) процента(ов) годовых, начисляется с даты заключения Основного договора от изначально установленного лимита по Основному договору, а после наступления даты выдачи кредитных средств (кредитных траншей), от свободного остатка лимита по Основному договору. Плата за пользование лимитом кредитной линии уплачивается в даты уплаты процентов, установленные Основным договором.
- ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) уведомлен и согласен, что в первую дату уплаты процентов плата за пользование лимитом кредитной линии уплачивается за период с даты заключения Основного договора (не включая эту дату) по первую дату уплаты процентов. В дальнейшем плата уплачивается за периоды, аналогичные периодам, установленным Основным договором для уплаты процентов. Начиная с даты, следующей за датой окончания периода доступности кредитования, указанной в Основном договоре, плата за пользование лимитом кредитной линии не начисляется.
- плата за внесение изменений в условия Основного договора по инициативе ДОЛЖНИКА в размере 1 (Один) процент от суммы максимального лимита кредитной линии, определенного в п.1 Основного договора, но не менее 5 000 (Пять тысяч) рублей и не более 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей. Плата за внесение изменений в условия Основного договора по инициативе ДОЛЖНИКА взимается БАНКОМ и уплачивается ДОЛЖНИКОМ одновременно не позднее даты подписания дополнительного соглашения к Основному договору.

Указанная плата не взимается при осуществлении досрочного погашения кредита и/или необходимости внесения изменений в условия Основного договора, при проведении реструктуризации по Основному договору, с внесением соответствующих изменений в действующие условия Основного договора.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Договор ипотеки № 612600694607-24-4301 от 13.03.2025г.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

- плата за досрочный возврат кредита в размере 2 (Два) процента(ов) годовых от досрочно возвращаемой суммы кредита в соответствии с условиями Основного договора.
- неустойка за неисполнение обязательств по Основному договору: в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) процента(ов), начисляемая на сумму просроченного платежа за каждый день просрочки в период с даты возникновения просроченной задолженности (не включая эту дату) по дату полного погашения просроченной задолженности (включительно).

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) уведомлен и согласен, что БАНК имеет право в одностороннем порядке без оформления дополнительного соглашения к Основному договору и Договору с уведомлением ДОЛЖНИКА и ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) (если является иное лицо) в одностороннем порядке без оформления дополнительного соглашения производить изменение размера неустойки и (или) установление периода времени, в течение которого неустойка не взимается. Изменение размера неустойки вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления БАНКОМ, если в уведомлении не указана иная дата вступления изменения в силу. Об установлении периода времени, в течение которого неустойка не взимается, БАНК вправе уведомить ДОЛЖНИКА / ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) в порядке, предусмотренном Основным Договором и Договором.

- покрытие всех издержек, которые понесет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в связи с исполнением вышеуказанного Основного договора и Договора.
- целевое назначение кредита: для оплаты приобретения оборотных средств (реализуемых товаров третьим лицам), в том числе у Партнёров Банка через сеть Интернет, в безналичном порядке, а также оплаты комиссий за открытие кредитного лимита и/или иных комиссий, в том числе по Договору дополнительного банковского счёта.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ уведомлен и согласен, что БАНК имеет право в одностороннем порядке без оформления дополнительного соглашения к Основному договору и Договору с уведомлением ДОЛЖНИКА и ЗАЛОГОДАТЕЛЯ (выступает иное лицо) в одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение или уменьшение действующей процентной ставки по Основному договору с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА и ЗАЛОГОДАТЕЛЯ (если является иное лицо) без оформления этого изменения дополнительным соглашением к Основному договору, в том числе, но не исключительно, в следующих случаях:

- изменение общих экономических условий в Российской Федерации;
- изменение макроэкономических условий, в которых БАНКОМ осуществляется предпринимательская деятельность;
- изменение экономической конъюнктуры на рынке банковских услуг;
- изменение ситуации на финансовом рынке, повлекшее за собой:
 - повышение (снижение) рыночных ставок привлечения и/или размещения денежных ресурсов;
 - потерю возможности БАНКУ получить котировку любого из перечисленных индикаторов: MosPrime, или Libor, или Euribor;
- изменение условий привлечения внешнего фондирования БАНКОМ;
- изменение стоимости фондирования Банка России, в т.ч. изменение значения ключевой ставки Банка России, и/или ставки рефинансирования (учетной ставки) Банка России, и/или условий предоставления средств Банком России по иным инструментам Банка России по кредитованию банков по мере их появления;
- увеличение размера сумм обязательного резервирования на возможные потери по ссуде в соответствии с нормативными актами Банка России, а также на основании предписаний и иных индивидуальных актов Банка России;
- существенное изменение курсов иностранных валют по отношению к рублю (увеличение волатильности курса рубля);
- внесение изменений в законодательство и/или нормативные акты Банка России по вопросам регулирования банковской деятельности (условий обязательного

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Договор ипотеки № 612600694607-24-4301 от 13.03.2025г.

резервирования средств кредитными организациями, обязательных нормативов для кредитных организаций, в т.ч. нормативов достаточности капитала, мгновенной, краткосрочной и структурной ликвидности и т.д.), денежно-кредитной политики, валютного регулирования и т.д.

Указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления БАНКОМ, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) согласен также отвечать по Договору на измененных условиях за исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств по Основному договору, в случае изменения Основного договора по соглашению, заключенному между ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ и ДОЛЖНИКОМ, или в случае изменения Основного договора, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в одностороннем порядке, в рамках установленных ниже пределов ответственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) по Договору:

- при изменении размера ежемесячных платежей и (или) уменьшения срока действия Основного договора при частичном досрочном погашении задолженности по Основному договору ДОЛЖНИКОМ;
- при увеличении размера процентов за пользование кредитной линией, но не более чем на 10 (Десять) процентов годовых;
- при увеличении лимита кредитной линии, но не более чем в 2 (Два) раза;
- при увеличении срока кредитной линии, но не более чем в 2 (Два) раза;
- при сокращении срока кредитной линии, но не более чем в 2 (Два) раза;
- при увеличении размера комиссионных и иных платежей, но не более чем в 2 (Два) раза;
- при изменении (увеличении или уменьшении) размера ежемесячного платежа, но не более чем в 2 (Два) раза;
- при увеличении размера неустойки, но не более чем в 2 (Два) раза.

При изменении условий Основного договора свыше установленных настоящим пунктом Договора пределов, и не заключения дополнительного соглашения об иных изменениях условий Договора, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) согласен(ы) отвечать по Договору на измененных условиях Основного договора, но не выше пределов ответственности, установленных вышеуказанными условиями Договора.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) согласен отвечать Предметом залога в случае предъявления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ требования о досрочном исполнении обеспеченного залогом обязательства ДОЛЖНИКА, в том числе, если на момент регистрации ипотеки в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ(ЕЙ) Предмет залога обременен правами третьих лиц.

3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ

3.1. На дату заключения Договора, Предмет залога, указанный в Приложении № 2 к Договору, не имеет обременения

3.2. Земельный участок имеет особые отметки:

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 25.12.2015; 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. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 – Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Договор ипотеки № 612600694607-24-4301 от 13.03.2023г.

4.2. Уплата неустойки(ек), предусмотренной(ых) условиями Договора, не освобождает ЗАЛОГОДАТЕЛ(Я/ЕИ) от выполнения обязательств, принятых по Договору.

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Стороны договорились, что обращение взыскания на Предмет залога, являющийся обеспечением по Основному договору, осуществляется в судебном порядке, установленном действующим законодательством.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. В случае частичного исполнения ДОЛЖНИКОМ обеспеченных залогом обязательств залог сохраняется в первоначальном объеме до полного и надлежащего исполнения Должником обеспеченного залогом обязательства.

6.2. Залог сохраняет свою силу в случаях, когда в установленном порядке и в соответствии с положениями Основного договора происходит уступка ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ обеспеченного залогом требования третьему лицу.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор ипотеки вступает в силу с момента его подписания.

7.2. Договор ипотеки и право залога действуют по дату выполнения обязательств, установленную Основным договором, увеличенную на три года (включительно). До наступления указанного срока договор ипотеки и право залога прекращаются с прекращением всех обязательств ДОЛЖНИКА по Основному договору, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.3. Ипотека как обременение Предмета залога возникает с момента ее государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные в Договоре, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Споры по Договору подлежат рассмотрению в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

8.3. Соглашение об изменении или расторжении Договора совершается путем заключения дополнительных соглашений, подписанных уполномоченными представителями Сторон. В случае нотариального удостоверения Договора дополнительные соглашения, заключаемые к Договору, подлежат нотариальному удостоверению.

8.4. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Общие условия договора ипотеки, изложенные в Приложении № 1 к Договору
- Описание объекта договора ипотеки, изложенные в Приложении № 2 к Договору;

8.5. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, ЗАЛОГОДАТЕЛ(Я/ЕИ).

9. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ: Публичное акционерное общество "Сбербанк России"

Местонахождение: г. Москва

Адрес: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19

Почтовый адрес: 344068, Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.Евдокимова, 37

ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 540602001, ОКПО 00032537

Корреспондентский счет № 30101810500000000641 открыт в подразделении: СИБИРСКОЕ ГУ
БАНКА РОССИИ БИК 045004641

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Договор ипотеки № 612600694607-24-4301 от 13.03.2025г.

Телефон: 8-800-555-57-77

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ: Бричевский Александр Викторович

Адрес регистрации: 347505, Ростовская обл, Орловский р-н, х Журавлев, ул Транспортная, д 12, корп 2

Адрес фактического проживания: 347505, Ростовская обл, Орловский р-н, х Журавлев, ул Транспортная, д 12, корп 2

Паспорт / удостоверение личности: серия 6017 № 280828 выдан ГУ МВД РОССИИ ПО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ 610-051 03.05.2018

Телефон контактный / мобильный: +7(952)5647854

E-mail: plugatyeva1963@mail.ru

ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Работник Ростовского отделения №5221 ПАО

Сбербанк

Бальцанова
Викторовна

М.П.



ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Бричевский Александр Викторович

Екатерина (подпись, ФИО полностью)

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Договор ипотеки № 612600694607-24-4301 от 13.03.2025г.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Приложение № 1 к Договору ипотеки №
612600694607-24-4301 от 13.03.2025г.

ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА ИПОТЕКИ
(далее – Условия)

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА

1.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) обязуется отвечать перед БАНКОМ солидарно с ДОЛЖНИКОМ за исполнение обязательств по Основному договору, включая, но не ограничиваясь: погашение основного долга, процентов за пользование кредитом, иных платежей, указанных в п. 2.2 Договора, неустойки, возмещение судебных расходов по взысканию долга и других убытков БАНКА, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением ДОЛЖНИКОМ своих обязательств по Основному договору.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) обязуется ответить перед БАНКОМ за исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств по возврату суммы полученного по Основному договору / неосновательного обогащения (в размере суммы кредита по Основному договору) и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, при недействительности Основного договора и/или дополнительного(ых) соглашения(ий) к Основному договору или признании Основного договора и/или дополнительного(ых) соглашения(ий) к Основному договору незаключенным(и), а также при признании Основного договора и/или дополнительного(ых) соглашения(ий) к Основному договору заключенным(и) неуполномоченным лицом (ст. 183 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При этом в случае перехода к ЗАЛОГОДАТЕЛЮ(ЯМ) прав залогодержателя или прав по иному обеспечению Основного договора, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) не вправе осуществлять их во вред БАНКУ, в том числе не имеет права на удовлетворение своего требования к ДОЛЖНИКУ из стоимости заложенного имущества до полного удовлетворения требований БАНКА по Основному договору.

2. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

2.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) передает в залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ Предмет залога, указанный в Приложении № 2 к Договору. Указанным Предметом залога обеспечивается исполнение обязательств по Основному договору, реквизиты которого указаны в Договоре.

Предметом залога обеспечивается возврат суммы полученного по Основному договору / неосновательного обогащения (в размере суммы кредита по Основному договору) и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в соответствии со ст. 395 Гражданского Кодекса Российской Федерации, при недействительности Основного договора и/или дополнительного(ых) соглашения(ий) к Основному договору или при признании Основного договора и/или дополнительного(ых) соглашения(ий) к Основному договору незаключенным(и), а также при признании Основного договора и/или дополнительного(ых) соглашения(ий) к Основному договору заключенным(и) неуполномоченным лицом (ст. 183 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В случае, если в залог оформляется приобретаемый Предмет залога, право залога на Предмет залога возникает с момента возникновения права собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) на Предмет залога в соответствии с условиями Договора купли-продажи.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) имеет право (в т.ч. после перехода права собственности на Предмет залога к ЗАЛОГОДАТЕЛЮ(ЯМ)) владеть, пользоваться имуществом, являющимся Предметом залога, в соответствии с его целевым назначением и получать доходы от Предмета залога, обеспечивая его сохранность.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) обязан после перехода права собственности на Предмет залога к ЗАЛОГОДАТЕЛЮ(ЯМ) нести расходы по хранению Предмета залога и по содержанию его в надлежащих условиях.

Все риски по Договору, связанные с сохранностью Предмета залога, лежат исключительно на ЗАЛОГОДАТЕЛЕ(ЯХ).

2.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) обязан оплачивать Страховые взносы минимум годовыми платежами и должен предоставлять подтверждение оплаты ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ, не позднее дня окончания предыдущего периода оплаты.

2.3. В случае, если условиями Договора предусмотрено требование по страхованию Предмета залога, условия договора страхования в том числе, но не исключительно, страховую сумму, возможность продления срока действия договора страхования, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) должен предварительно согласовать с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ. Страхование может осуществляться всеми страховыми компаниями, удовлетворяющими требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, в том числе заключившими с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ Соглашение о сотрудничестве и включенными в публикуемый на официальном сайте ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в сети Интернет перечень страховых компаний, участвующих в страховании залогового имущества.

Если по истечении срока действия договора страхования страховая компания перестала удовлетворять требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, опубликованным на его официальном сайте в сети Интернет, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе потребовать заменить страховую компанию, а ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) обязан заменить страховую компанию в срок, указанный в требовании ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

При продлении страхования страховая сумма может быть изменена по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) обязан передать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ копию правил страхования, заверенную страховой компанией, копию договора страхования, заверенную подписью руководителя и печатью (при наличии) ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ), подлинник или нотариально заверенную копию страхового полиса.

Если между ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ и страховой компанией не заключено Соглашение о сотрудничестве:

- ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) обязан заключить соглашение об условиях перечисления страхового возмещения при реализации страхового случая.
- При заключении нового Договора страхования или дополнительного соглашения о продлении срока действия Договора страхования ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) обязан в течение 3 (Три) рабочих дней с даты их заключения заключить новое соглашение об условиях перечисления страхового возмещения при реализации страхового случая.

Все необходимые расходы и действия, связанные с наступлением страхового события и/или получением страхового возмещения, осуществляется за счет и силами ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ).

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) обязан передать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в срок, в течение 3 (Три) рабочих дней с даты заключения Договора страхования (дополнительного соглашения о продлении срока действия Договора страхования), копию правил страхования, заверенную страховой компанией, копию договора страхования, заверенную подписью руководителя и печатью (при наличии), подлинник или нотариально заверенную копию страхового полиса.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ)

3.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) обязан незамедлительно предъявлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ Предмет залога по месту его фактического нахождения в целях осуществления проверки, а также представлять в распоряжение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по его требованию дополнительные документы и информацию относительно Предмета залога в срок не позднее 5 (Пять) рабочих дней с даты получения запроса, отправленного любым из способов, предусмотренных п. 7.1 настоящих Условий.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Приложение № 1 к Договору ипотеки № 612600694607-24-4301 от 13.03.2025г.

3.2. При наличии у ЗАЛОГОДАТЕЛЯ технической возможности использования мобильного сервиса для проведения удаленного осмотра Предмета залога, установленного ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ на свое мобильное устройство согласно направленного уведомления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ (далее - Мобильное приложение для проведения осмотра Предмета залога), ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязуется:

- Осуществить мероприятия по идентификации, фотофиксации и/или видеофиксации Предмета залога с функцией определения геопозиции, даты и времени осуществления фотосъемки и/или видеосъемки и заполнение текстовой информации по Предмету залога (далее - Осмотр Предмета залога) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты отправки уведомления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о необходимости осуществления Осмотра Предмета залога; - Предоставить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ посредством использования Мобильного приложения для проведения Осмотра Предмета залога видеоматериалы и/или фотоматериалы Осмотра Предмета залога с функцией определения геопозиции, даты и времени осуществления съемки в день его проведения.
- Подписать пакет документов, сформированный ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ на основании полученных материалов Осмотра Предмета залога и направленного ЗАЛОГОДАТЕЛЮ для их подтверждения и согласования в течение 1 (одного) рабочего дня после получения, указанного в настоящем пункте Договора, пакета документов, УКЭП/УНЭП ЗАЛОГОДАТЕЛЯ / уполномоченного(ых) лиц(а) ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) в порядке, предусмотренном Договором.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ подтверждает и гарантирует достоверность материалов Осмотра Предмета залога, на основании которых сформирован пакет документов результатов Осмотра Предмета залога, а также подписание пакета документов ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ/уполномоченным лицом ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ), с использованием электронной подписи (УКЭП/УНЭП), сертификат которой не содержит ограничений по возможности подписания указанных документов.

3.3. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) обязан предупредить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возможных рисках, падающих на Предмет залога (в т.ч. вытекающих из хозяйственной деятельности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) и других событиях, влияющих на состояние Предмета залога).

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) обязан принимать соответствующие, адекватные обстоятельствам, меры к обеспечению сохранности Предмета залога, включая текущий и капитальный ремонт.

3.4. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) обязан немедленно информировать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ об изменениях, произошедших в Предмете залога.

Немедленно уведомлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога. Перепланировка Предмета залога, влекущая его (их) конструктивное изменение и изменение в стоимости в случае реализации обязательно согласовывается с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.

3.5. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) обязан принимать все возможные законные меры во избежание ареста компетентными органами Предмета залога и для его защиты от притязаний третьих лиц в течение срока действия Основного договора.

Немедленно ставить в известность ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ об изменениях, произошедших в Предмете залога, о его нарушениях третьими лицами или о притязаниях третьих лиц на Предмет залога.

3.6. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) вправе осуществлять последующий залог Предмета залога с третьими лицами с согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ и только при соблюдении следующих условий:

- договор последующего залога не может предусматривать порядок обращения взыскания на Предмет залога и/или способы его реализации, отличные от предусмотренных в Договоре;
- последующий ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ не вправе требовать досрочного исполнения обязательств, обеспеченных последующим залогом, при обращении взыскания ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ (предшествующим залогодержателем) на Предмет залога.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Приложение № 1 к Договору ипотеки № 612600694607-24-4301 от 13.03.2025г.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) обязуется уведомлять Залогодержателя о передаче Предмета залога в последующий залог третьим лицам в срок не позднее 3 (Три) рабочих дней с даты заключения соответствующего договора залога.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) обязуется предоставить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ копию договора последующего залога, либо выписку из договора последующего залога, содержащую следующие условия предоставления обеспечения: предмет залога, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом, права и обязанности сторон, основания и порядок обращения взыскания и реализации Предмета залога и иные положения, непосредственно затрагивающие права предшествующего залогодержателя и имеющие для него существенное значение.

В случае передачи Предмета залога ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ(ЯМИ) в последующий залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ изменения и дополнения, вносимые в Договор, влекущие обеспечение новых требований Залогодержателя или увеличение объема требований, уже обеспеченных залогом по Договору, не требуют согласия Залогодержателя по договору последующего залога.

В иных случаях последующий залог Предмета залога без согласования с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ не допускается.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) в течение срока действия Договора не вправе без согласия Залогодержателя иным образом распоряжаться Предметом залога, в т.ч., но не исключительно: осуществлять с Предметом залога любые действия, влекущие его изменение, отчуждать и передавать Предмет залога в долгосрочную аренду, лизинг, доверительное управление.

3.7. В случае частичного исполнения обеспеченных залогом обязательств залог сохраняется в первоначальном объеме в течение всего срока действия настоящего Договора.

3.8. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) обязан в случае инициации процедуры его банкротства третьим лицом уведомить Залогодержателя о поступившем в судебные органы соответствующем заявлении, но не позднее 3 (Три) рабочих дней, с даты получения от заявителя копии такого заявления.

3.9. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) обязан в трехдневный срок уведомить Залогодержателя об изменении паспортных данных, адреса регистрации (прописки), фактического места жительства, работы, фамилии или имени и возникновении обстоятельств, способных повлиять на выполнение ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ(ЯМИ) обязательств по настоящему Договору.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) - физическое лицо действует с согласия супруги(а).

3.10. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) обязан нести расходы по нотариальному удостоверению Договора, в случае если нотариальное удостоверение предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации или соглашением сторон.

3.11. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) принимает на себя обязательство ответить за исполнение обязательств, предусмотренных Основным договором, за ДОЛЖНИКА и установленных наследников ДОЛЖНИКА в случае его смерти, а также за любого иного должника в случае перевода долга на другое лицо. Положения данного пункта не являются согласием (предварительным согласием) Залогодержателя на перевод долга на другое лицо.

В случае оформления в залог приобретаемого актива ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) обязан предоставить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ:

В течение 5 (Пять) рабочих дней с даты подписания Договора Сторонами представить полный комплект документов, необходимый для государственной регистрации ипотеки в уполномоченном органе, осуществляющим государственную регистрацию прав (обременений) недвижимости по месту нахождения Предмета залога.

3.12. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) обязан заменить Предмет залога в течение 10 (Десять) рабочих дней с даты опубликования в печатных средствах массовой информации, предназначенных для официального опубликования правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации или официального опубликования органами местного самоуправления муниципального образования, на территории которого размещается Предмет залога, или размещения на официальных сайтах высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации и указанного муниципального образования в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" сообщения о планируемом изъятии для

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Приложение № 1 к Договору ипотеки № 612600694607-24-4301 от 13.03.2025г.

государственных (муниципальных) нужд Предмета залога, заложенного в обеспечение обязательства по Основному договору.

3.13. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) обязан обеспечить перечисление денежных средств, причитающихся ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) в качестве возмещения стоимости изъятого для государственных (муниципальных) нужд имущества, являющегося Предметом залога, в случае, если ДОЛЖНИК / ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) не исполнил(и) предусмотренное условиями Основного договора обязательство по замене Предмета(ов) залога, либо по погашению суммы кредита, обеспеченной изъятым имуществом а также при наличии просроченной задолженности по Основному договору. Перечисление денежных средств осуществляется на счет ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) или ДОЛЖНИКА, если ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ(ЯМИ) является третье лицо, открытый в ПАО Сбербанк.

3.14. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) или ДОЛЖНИК, если ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ(ЯМИ) является третье лицо, обязан направить на погашение просроченного основного долга по кредиту с уплатой начисленных на дату погашения процентов, Комиссионных платежей и неустоек, предусмотренных условиями Основного договора, денежные средства, причитающиеся ЗАЛОГОДАТЕЛЮ(ЯМ) в качестве возмещения стоимости изъятого для государственных (муниципальных) нужд имущества и поступившие до наступления срока погашения кредита в полном объеме, либо частично на счет ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) или ДОЛЖНИКА, если ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ(ЯМИ) является третье лицо, открытый в ПАО Сбербанк, в течение 2 (Два) рабочих дней с даты их поступления на счет ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) (включая эту дату).

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) предоставляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ право в соответствии с условиями соглашения о праве Залогодержателя на списание средств без распоряжения плательщика, заключенного между ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ и ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ(ЯМИ) , производить списание поступивших в соответствии с условиями указанного пункта средств со счетов ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в валюте обязательства с целью погашения задолженности по Договору в дату наступления срока выполнения обязательства.

Данный пункт договора не является согласием (предварительным согласием) ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (БАНКА) на перевод долга на другое лицо.

3.15. Если предметом залога выступает жилая недвижимость, то в случае обращения взыскания на Предмет залога, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) обязуется освободить объект недвижимости, осуществить снятие с регистрационного учета и обеспечить снятие с регистрационного учета членов семьи и бывших членов семьи, прочих лиц, проживающих / зарегистрированных по месту жительства в Предмете залога, в течение 10 (Десять) рабочих дней после вынесения решения об обращении взыскания на Предмет залога.

3.16. Не разглашать в любой форме (в том числе, но не исключительно: в форме интервью, публикаций, рекламных акций) информацию, касающуюся условий Основного договора и Договора без согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ). Данное условие не распространяется на обязательное предоставление информации в случаях, определенных законодательством Российской Федерации, а также в случае необходимости предоставления такой информации ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ(ЯМИ) в рамках существующих или вновь принятых на себя обязательств по раскрытию информации перед другими кредиторами, рейтинговыми агентствами, финансовыми институтами.

3.17. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) имеет право прекратить обращение взыскания на Предмет залога в любое время до момента его реализации посредством исполнения обеспеченных залогом обязательств.

3.18. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) обязан застраховать Предмет залога (за исключением объекта Предмета залога, являющегося земельным участком и/или правом аренды земельного(ых) участка(ов) (при наличии)) в размере не менее суммы, указанной ниже:

- залоговой стоимости Предмета залога, указанного в Приложении №2 к Договору, подлежащего страхованию согласно условий Договора
- или

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Приложение № 1 к Договору ипотеки № 612600694607-24-4301 от 13.03.2025г.

- суммы кредита или лимита кредитной линии по Основному договору, действующей на дату заключения договора страхования (соглашения о продлении договора страхования) (далее – Задолженность по Основному договору), в случае если Задолженность по Основному договору составляет сумму менее суммы залоговой стоимости Предмета залога, в части объектов имущества, подлежащих страхованию в рамках Договора. При наличии одного объекта Предмета залога, подлежащего страхованию согласно Приложению №2 к Договору и снижении Задолженности по Основному договору, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) обязан(ы) застраховать Предмет залога в размере не менее текущей Задолженности по Основному договору. При наличии нескольких объектов Предмета залога, подлежащих страхованию согласно Приложению №2 к Договору, и снижении Задолженности по Основному договору, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) обязан(ы) застраховать Предмет залога с сохранением первоначальной доли в общей страховой сумме каждого объекта Предмета залога, при этом общая страховая сумма по всем объектам Предмета залога должна быть не менее текущей Задолженности по Основному договору,

от риска утраты (гибели) или повреждения с назначением в качестве выгодоприобретателя ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ на все случаи, предусмотренные Правилами страхования страховщика (необходимый пакет) и своевременно продлевать страхование / предоставлять в БАНК договор о продлении страхования до полного исполнения обязательств по Основному договору.

За неисполнение обязательств по страхованию имущества, предоставляемого в обеспечение по кредиту БАНК, предусмотренных Договором, БАНК вправе изменить размер процентной ставки, в порядке и на условиях, указанных в Основном договоре, если иное не предусмотрено положениями Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ

4.1. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе осуществлять проверки Предмета залога и требовать в этих целях необходимые документы,

4.2. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и Основным договором.

4.3. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе знакомиться с содержанием книги записи залогов (при залоге товаров в обороте).

4.4. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе направить уведомление о возникновении залога в реестр уведомлений о залоге движимого имущества единой информационной системы нотариата в отношении Предмета залога.

4.5. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ обязан направить уведомления об изменении залога и/или об исключении сведений о залоге в реестр уведомлений о залоге движимого имущества единой информационной системы нотариата в течение 3 (Три) рабочих дней с момента, когда он узнал или должен был узнать об изменении либо о прекращении залога.

4.6. В случае невыполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ(ЯМИ) условий Договора ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право:

- При наличии денежных средств на счетах и/или по мере поступления денежных средств на счета ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) у Залогодержателя (включая счета, открытые в филиалах Залогодержателя) в валюте соответствующего обязательства без распоряжения ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) производить их списание в погашение неустоек, предусмотренных Основным договором, на основании заключенных Соглашений о списании средств без распоряжения ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ), заключенными между ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ (БАНКОМ) и ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ(ЯМИ) / Поручениями на перечисление денежных средств со счета(ов) вклада(ов) / дебетовой(ых) банковской(их) карт(ы) / текущего(их) счета(ов), заключенными между ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ (БАНКОМ) и ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ(ЯМИ).

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право при недостаточности средств на счетах ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ), открытых у Залогодержателя и других банках и валюте

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Приложение № 1 к Договору ипотеки № 612600694667-24-4301 от 13.03.2025г.

соответствующего обязательства, для погашения неустоек, предусмотренных Договором, списать средства с других счетов ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) и конвертировать их в валюту соответствующего обязательства на условиях ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ и других банков, установленных Соглашениями о списании средств без распоряжения ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ), заключенными между ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ (БАНКОМ) и ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ(ЯМИ) / Поручениями на перечисление денежных средств со счета(ов) вклада(ов) / дебетовой(ых) банковской(их) карт(ы) / текущего(их) счета(ов), заключенными между ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ (БАНКОМ) и ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ(ЯМИ).

— Конвертировать денежные средства, поступившие от ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) в счет погашения неустоек по Договору в валюте, отличной от валюты обязательства, на условиях, установленных ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ для совершения конверсионных операций на дату поступления средств, и направлять полученные средства на погашение неустоек ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) по Договору, а в случае превышения полученных средств над задолженностью неустойки ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) по Договору, вернуть остаток средств на согласованный с ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ(ЯМИ) счет.

4.7. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ (он же БАНК) имеет право в одностороннем порядке без оформления дополнительного соглашения с уведомлением ДОЛЖНИКА / ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) производить:

- уменьшение / увеличение размера действующей процентной ставки по Основному договору, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решения по изменению ключевой ставки;
- изменение размера неустойки и/или установление периода времени, в течение которого неустойка не взимается.

Указанные изменения вступают в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ (БАНКОМ), если в уведомлении не указана иная дата вступления изменения в силу. Указанные уведомления направляются в порядке, предусмотренном настоящими Условиями).

5. ЗАВЕРЕНИЯ И ГАРАНТИИ

5.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) подтверждает и гарантирует, что на дату заключения Договора:

- Предмет залога не продан, не заложен (за исключением права залога в пользу Залогодержателя), не состоит в споре или под арестом и никакие третьи лица не имеют на него прав;
- Предмет залога не относится к имуществу мобилизационного назначения или объектам гражданской обороны;
- ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) не отвечает признакам неплатежеспособности и/или недостаточности имущества в понимании терминов Федерального закона Российской Федерации "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 № 127-ФЗ, а отношении него не ведется производство по делу о банкротстве, а также что заключение Договора не повлечет ущемление каких-либо интересов кредиторов ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) и/или иных третьих лиц;
- ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) является лицом, надлежаще уполномоченным распоряжаться Предметом залога;
- все согласия, необходимые для заключения Договора и иных договоров и соглашений, предусмотренных Договором, были получены и вступили в действие, или, если они не были получены, – то будут получены и/или вступят в действие в установленном порядке до заключения соответствующих договоров и соглашений в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- вся фактическая информация, представленная ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ(ЯМИ) ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ, является достоверной и правильной во всех существенных аспектах на дату ее предоставления. На дату заключения Договора не было утаено какой-либо информации, что могло бы в результате сделать представленную информацию

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Приложение № 1 к Договору ипотеки № 612500694607-24-4301 от 13.03.2025г.

неверной или вводящей в заблуждение Залогодержателя в каких-либо существенных аспектах;

- в отношении ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) не возбуждалось судебное, арбитражное или административное производство в каком-либо суде, арбитраже или органе, которое могло бы привести к невозможности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору;
- ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ(ЯМИ) исполнялись и соблюдались, равно как и в настоящее время исполняются и соблюдаются во всех существенных аспектах требования законодательства, неисполнение или несоблюдение которых могло бы привести ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) к невозможности надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору;
- на дату заключения Договора ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) соблюдает все действующие требования и условия законодательства о природопользовании при использовании Предмета залога и гарантирует отсутствие нарушения требований и условий законодательства о природопользовании;
- ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) имеет действительный и законный правовой титул или законное право пользования и эксплуатации в отношении активов, необходимых для осуществления его деятельности;
- насколько известно ЗАЛОГОДАТЕЛЮ(ЯМ), не имеют место какие-либо события или обстоятельства, которые могли бы повлиять на исполнение им обязательств по любым другим договорам или финансовым инструментам, а также которые бы могли привести ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) к невозможности надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору;
- заключение и исполнение ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ(ЯМИ) – юридическим лицом Договора не противоречит его учредительным документам.

5.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) подтверждает и гарантирует, что в случае залога приобретаемого имущества, после исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ(ЯМИ) условий договора купли-продажи ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) будет являться полноправным и законным собственником Предмета залога.

6. ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

6.1. Обращение взыскания на Предмет залога, являющийся обеспечением по Основному договору, осуществляется в порядке, указанном в Договоре.

6.2. Средства, полученные от реализации Предмета залога для погашения задолженности, направляются на возмещение судебных и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности.

Остаток средств после возмещения судебных и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности направляется вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

- на погашение задолженности по Основному договору в соответствии с очередностью платежей, установленной условиями Основного договора;
- на уплату неустойки по Договору.

Остаток средств после возмещения судебных и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности, полного погашения задолженности по Основному договору перечисляется ЗАЛОГОДАТЕЛЮ(ЯМ).

6.3. Залог сохраняет свою силу в случаях, когда в установленном порядке и в соответствии с положениями Основного договора происходит уступка ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ обеспеченного залогом требования третьему лицу.

6.4. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) согласен на право ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ при неисполнении или ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств и наличии просроченной задолженности по Основному договору без уведомления ДОЛЖНИКА и ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ):

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Приложение № 1 к Договору ипотеки № 612600694607-24-4301 от 13.03.2025г.

1) поручать третьим лицам на основании агентских или иных договоров, заключенных ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ с третьими лицами, осуществлять действия, направленные на погашение ДОЛЖНИКОМ просроченной задолженности по Основному договору;

2) предоставлять третьим лицам в соответствии с условиями агентских или иных договоров информацию и документы, подтверждающие права БАНКА по Основному договору и Договору, в том числе о предоставленном ДОЛЖНИКУ кредите, размере задолженности ДОЛЖНИКА по Основному договору, условиях Основного договора и Договора, а также информацию о ДОЛЖНИКЕ и ЗАЛОГОДАТЕЛЕ(ЛЯХ), в том числе содержащую их персональные данные и/или банковскую, и/или иную тайну.

6.5. К ЗАЛОГОДАТЕЛЮ(ЯМ), исполнившему обязательство за ДОЛЖНИКА по Основному договору, переходят права БАНКА (ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ) по этому обязательству в том объеме, в котором ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) удовлетворил требование БАНКА (ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ).

При этом, права ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по договорам, заключенным в обеспечение обязательств ДОЛЖНИКА по Основному договору, переходят к ЗАЛОГОДАТЕЛЮ(ЯМ) только после полного исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ(ЯМИ) обязательств ДОЛЖНИКА по Основному договору.

В случае приобретения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ(ЯМИ) прав созалогодержателя или перехода к ЗАЛОГОДАТЕЛЮ(ЯМ) прав по иному обеспечению в связи с частичным исполнением ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ(ЯМИ) обязательств ДОЛЖНИКА, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) не вправе осуществлять их во вред ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ, в том числе не имеет права на удовлетворение своего требования к ДОЛЖНИКУ из стоимости заложенного имущества до полного удовлетворения требований ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по Основному договору.

6.6. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ЗАЛОГОДАТЕЛЮ(ЯМ) уведомление о просрочке (с учетом начисленных неустоек) не позднее рабочего дня, следующего за днем возникновения просроченной задолженности по Основному договору в порядке, предусмотренном п. 7.1 Условий.

6.7. Залог сохраняет свою силу в случаях, когда в установленном порядке и в соответствии с положениями Основного договора происходит уступка ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ обеспеченного залогом требования третьему лицу, при этом:

- ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе без согласия ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) передать свои права по Договору путем совершения уступки требования;
- ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) не имеет права переуступать или передавать полностью или частично свои права по Договору без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

Данный пункт Договора (Условий) не является согласием (предварительным согласием) ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ на перевод долга на другое лицо.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) не вправе без согласия БАНКА односторонне отказаться от принятых на себя обязательств по Договору или изменить его условия. Любая договоренность между ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ(И) и ДОЛЖНИКОМ в отношении Договора не затрагивает обязательств ЗАЛОГОДАТЕЛЯ перед БАНКОМ по Договору.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) отвечает в объеме и на условиях, установленных Договором, за исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств по Основному договору независимо от утраты или ухудшения по любым обстоятельствам обеспечения по Основному договору, существовавшего на момент заключения Договора.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Любое уведомление или иное сообщение, направляемое сторонами друг другу по Договору, может быть совершено в письменной форме на бумажном носителе или в виде электронного документа. Уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, заказным письмом или телеграммой с уведомлением; ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ – по почтовому адресу, ЗАЛОГОДАТЕЛЮ(ЯМ) – юридическому лицу – по адресу и почтовому адресу, ЗАЛОГОДАТЕЛЮ(ЯМ) – физическому

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Приложение № 1 к Договору ипотеки № 612600694607-24-4301 от 13.03.2025г.

лицу – по адресу регистрации, указанным в Договоре, или по адресу, указанному Стороной в соответствии с п. 7.3 Условий, и за подписью уполномоченного лица.

7.2. Все изменения и дополнения к Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в форме, предусмотренной Договором, и подписаны уполномоченными на то лицами с обеих сторон.

Уведомление или сообщение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ считается доставленным ЗАЛОГОДАТЕЛЮ(ЯМ) надлежащим образом, если оно получено ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ(ЯМИ), а также в случаях, если, несмотря на направление уведомления (сообщения) ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в соответствии с условиями Договора, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) не явился за его получением и/или отказался от его получения, или уведомление (сообщение) не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному в уведомлении (сообщении) адресу, о чем орган связи проинформировал ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

Датой доставки почтовой корреспонденции (уведомления или сообщения ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ) считается дата ее получения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ(ЯМИ), а при неявке ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) за получением почтовой корреспонденции с требованием ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ или отказе от ее получения, или ее невручении в связи с отсутствием адресата по указанному в уведомлении (сообщении) адресу – дата отметки Почты России или иного органа / организации связи о невручении ЗАЛОГОДАТЕЛЮ(ЯМ) почтовой корреспонденции, направленной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.

Также стороны пришли к соглашению, что факт доставки почтовой корреспонденции Стороне Договора также может быть подтвержден информацией, указанной в системе отслеживания почтовой корреспонденции на официальном сайте Почты России.

Стороны Договора также соглашаются и подтверждают, что электронное уведомление считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено Стороне Договора посредством системы дистанционного банковского обслуживания "Сбербанк Бизнес Онлайн" (АС СББОЛ) при использовании сервиса E-invoicing - "Электронный документооборот" с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ и подписано уполномоченными на подписание лицами в соответствии с требованиями к указанным документам, условиями Договора и требованиями указанной(ых) системы(м), с использованием электронной подписи (для АС СББОЛ).

При этом, Стороны пришли к соглашению, что ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) вправе направлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ посредством:

- системы дистанционного банковского обслуживания ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ "Сбербанк Бизнес Онлайн" с использованием сервиса "Электронный документооборот с банком" в электронной форме все предусмотренные условиями Договора к предоставлению ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ(ЯМИ) ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ документы (включая уведомления, обращения, заявления, выписки, справки, расшифровки, отчетно-финансовые и иные документы ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) или их копии), оформленные в соответствии с требованиями к указанным документам и условиями Договора залога, за исключением:
- корпоративного(ых) одобрения(ий) условий договоров залога (для ЗАЛОГОДАТЕЛЕЙ – юридических лиц),
- согласий на проверку и обработку персональных данных физических лиц, чьи персональные данные содержатся в предоставляемых ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ(ЯМИ) ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ документах,
- учредительных и правоустанавливающих документов ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ), документов, подтверждающих факт внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц (для ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) – юридических лиц) / Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей (для ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) – индивидуальных предпринимателей),
- правоустанавливающих документов ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) на предмет залога,
- документов, исходящих от государственных (муниципальных) органов или иных третьих лиц.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Приложение № 1 к Договору ипотеки № 612600694607-24-4301 от 13.03.2025г.

Стороны Договора пришли к соглашению, что пакет документов, полученный от ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по результатам осмотра Предмета залога и проведенного с использованием Мобильного приложения для проведения осмотра Предмета залога подписывается в электронной форме, с использованием УКЭП/УНЭП ЗАЛОГОДАТЕЛЯ в системе дистанционного банковского обслуживания ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ АС СББОЛ с использованием сервиса E-invoicing.

При этом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе потребовать, а ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) обязан по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в указанный в требовании срок предоставить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ на бумажном носителе любой из документов, направленных / возможных к направлению ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в электронной форме.

Если между ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ(ЯМИ) и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ заключено Соглашение об обмене информацией с ПАО Сбербанк в рамках кредитного мониторинга ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) вправе направлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ посредством системы программ "1С: Предприятие 8" с использованием сервиса "1С: Бизнес-сеть" в электронной форме бухгалтерскую отчетность, а также следующие документы / данные (показатели) по запросу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ:

- сумма амортизации за год,
- сумма задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал,
- сумма дебиторской задолженности, платежи по которой ожидаются более чем через 12 (Двенадцать) месяцев после отчетной даты,
- сумма дебиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в течение 12 (Двенадцать) месяцев после отчетной даты,
- сумма просроченной дебиторской задолженности,
- сумма просроченной кредиторской задолженности,
- сумма незавершенного строительства и незаконченных операций по приобретению, модернизации и т.п. основных средств.

Такие документы / данные (показатели) считаются направленными надлежащим образом, если они подписаны уполномоченными на подписание лицами в соответствии с требованиями к указанным документам / данным (показателям), условиями Договора и требованиями указанной системы / сервиса, с использованием усиленной неквалифицированной электронной подписи.

При этом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе потребовать, а ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) обязан по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в указанный в требовании срок предоставить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ на бумажном носителе любой из документов / любые из данных (показателей), направленных / возможных к направлению ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в электронной форме.

Стороны пришли к соглашению, что документы, направленные в электронном виде, являются надлежащим доказательством и могут быть использованы при возникновении споров, в том числе в судебных органах.

7.3. Если ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) – юридическое лицо, то в случае изменения одной из Сторон своего адреса или почтового адреса она обязана информировать об этом другую сторону до государственной регистрации соответствующих изменений в учредительных документах, а в случае изменения у одной из Сторон банковских реквизитов, она обязана информировать об этом другую Сторону до вступления изменений в силу.

Если ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) – физическое лицо или индивидуальный предприниматель, у которого отсутствуют банковские реквизиты, то в случае изменения ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ своего местонахождения или почтового адреса он обязан информировать об этом ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) до государственной регистрации соответствующих изменений в учредительных документах. В случае изменения у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ банковских реквизитов, он обязан информировать об этом ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) до вступления изменений в силу, а в случае изменения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ(ЯМИ) адреса регистрации (прописки), фактического места жительства, фамилии или имени он обязан информировать об этом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в срок не позднее 3 (Три) рабочих дней с даты указанных изменений.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Приложение № 1 к Договору ипотеки № 612600694607-24-4301 от 13.03.2025г.

Если ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(И) – индивидуальный предприниматель, имеющий банковские реквизиты, то в случае изменения ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ своего местонахождения или почтового адреса он обязан информировать об этом ЗАЛОГОДАТЕЛЯ(ЕЙ) до государственной регистрации соответствующих изменений в учредительных документах; в случае изменения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ(ЯМИ) адреса регистрации (прописки), фактического места жительства, фамилии или имени он обязан информировать об этом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в срок не позднее 3 (Три) рабочих дней с даты указанных изменений; в случае изменения у одной из сторон банковских реквизитов, она обязана информировать об этом другую сторону до вступления изменений в силу.

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ: Публичное акционерное общество "Сбербанк России"

Местонахождение: г. Москва

Адрес: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19

Почтовый адрес: 344068, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Евдокимова, 37

ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 540602001, ОКПО 00032537

Корреспондентский счет № 30101810500000000641 открыт в подразделении: СИБИРСКОЕ ГУ
БАНКА РОССИИ БИК 045004641

Телефон: 8-800-555-57-77

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ: Бричевский Александр Викторович

Адрес регистрации: 347505, Ростовская обл, Орловский р-н, х Журавлев, ул Транспортная, д 12, корп 2

Адрес фактического проживания: 347505, Ростовская обл, Орловский р-н, х Журавлев, ул Транспортная, д 12, корп 2

Паспорт / удостоверение личности: серия 6017 № 280828 выдан ГУ МВД РОССИИ ПО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ 610-051 03.05.2018

Телефон контактный / мобильный: +7(952)5647854

E-mail: plugatyreva1963@mail.ru

ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Работник Ростовского отделения №5221 ПАО

Сбербанк



Бальманова

Екатерина

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Бричевский Александр Викторович

(подпись, ФИО полностью)

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Приложение № 1 к Договору ипотеки № 612600694607-24-4301 от 13.03.2023г.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Приложение № 2 к Договору ипотеки № 612600694607-24-4301 от 13.03.2025г.

Земельный участок														
№ п/п	Вид Предмета залога	Общая площадь, кв. м	Категория земель	Вид(ы) разрешенного использования	Кадастровый (или условный), инвентарный номер	Местоположение (адрес)	Вид права залогодателя на предмет залога	Номер записи регистрации и права залогодателя на предмет залога в Росреестре	Дата регистрации права залогодателя на предмет залога в Росреестре	Наименование организации и преемника залогодателя	Оценочная стоимость предмета залога	НДС	Залоговый дисконт, %	Залоговая стоимость предмета залога
											Предмет залога			
1	Земельный участок	88 846	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного использования	61:29:0600004:1298	Местоположение: участок лесного назначения, ориентир: игра, расстояние от границы участка: 10 м, граница участка: Поточный адрес с/р-нт: Рост. обл., р-н	на праве собственности	61:29:0600004:1298-04:1298-61:218/2023-8	15.12.2023	Управляющее Росреестром Ростовской области	461 999,20	(без НДС)	0	461 999,20

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Взбужденный
Александр Викторович

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ
Работник Ростовского отделения № 5221 ПАО
Сбербанк

Большинство



ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Пронумеровано, прошито и скреплено печатью
№ 10 (десять) листов листов



ВАЛЬЦАНОВА
ЕКАТЕРИНА
ВИКТОРОВНА

БРИЧЕВСКИЙ
АЛЕКСАНДР
ВИКТОРОВИЧ



13.3. Копии ОБЪЯВЛЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Объект-аналог № 1

https://www.avito.ru/ros/ozon/syulunnaya_kuchennaya_uchastki/uchastok_1333_ga_snt_dnp_8162141543

Участок 13,33 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить




Об участке

Площадь: 1333 сот. Расстояние до центра города: 25 км

Расположение

Ростовская обл., Тарасовский р-н, Тарасовское сельское поселение



Описание

Земельный участок для сельскохозяйственного производства, для использования в целях выращивания зерновых и иных сельскохозяйственных культур

Кадастровый номер 61:37:0600013:521

Ровный, обработанный участок

Отличный подъезд

Примыкает к трассе М4

№ 4762141543 14 марта в 15:01 - 1470 просмотров (10 секунд) Пожаловаться

1 700 000 Р

1 275 Р за сотку
В ипотеку от 23 551 Р/мес
[Посмотреть скрин](#)

8 992 706-22-88

Написать сообщение
Откликнет за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Земельный ресурс
Агентство
На Авито с 2004 года

1 700 000 Р

1 275 Р за сотку
В ипотеку от 23 551 Р/мес
[Посмотреть скрин](#)

8 992 706-22-88

Написать сообщение
Откликнет за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Земельный ресурс
Агентство
На Авито с 2004 года

Документы проверены Надежный партнер

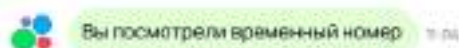
68 объявлений пользователя

На Авито с 2004 года

Документы проверены Надежный партнер



Сегодня



11:33 Добрый день! Участок в собственности?



Информационный портал

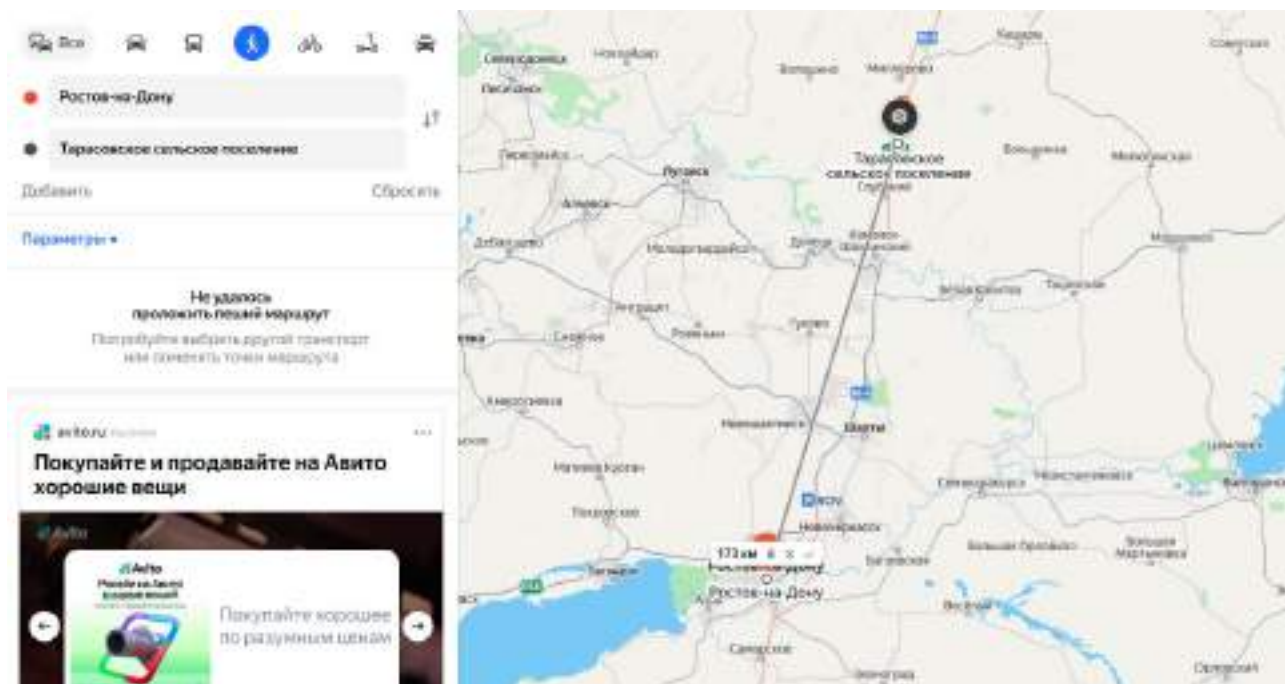
Назад и недавно объекты

Земельный участок: 61:37:0600013:521



Информация	Сервисы	Объекты	Начисл.бу	Оклат
Вид объекта недвижимости	Земельный участок			
Вид земельного участка	Земельно-посадочный			
Дата публикации	13.08.2013			
Кадастровый номер	61:37:0600013:521			
Кадастровый квартал	61:37:0600013			
Адрес	Ростовская обл., р-н Тарасовский, ориентир п. Тарасовский, участок находится примерно в 2 км от ориентира по направлению на юго-восток			
	Ссылка			
Площадь участка	132 973 кв. м			
Статус	Чужой			
Классификация	Земля сельскохозяйственного назначения			
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства			
Время собственности	—			
Кадастровая стоимость	1 377 579,56 руб.			





Права, передаваемые на земельный участок, дополнительно уточнены у риелтора.

Кадастровый номер, адрес, общая площадь, категория земель и вид разрешенного использования дополнительно уточнены по данным Публичной кадастровой карты (<https://nspd.gov.ru/map>).

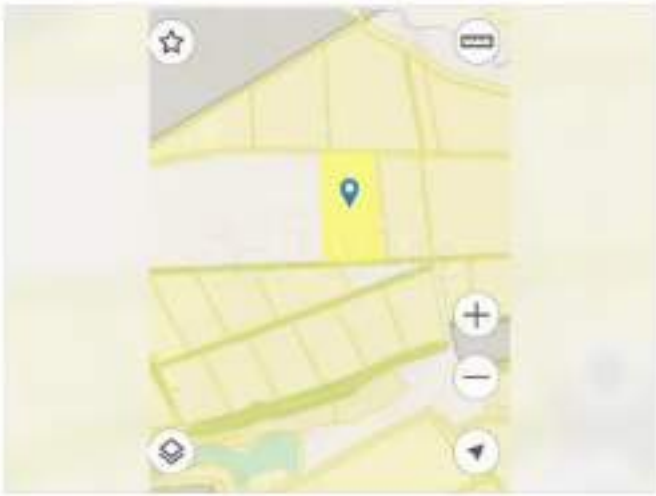
Характеристики местоположения дополнительно уточнены по данным Яндекс.Карт (<https://yandex.ru/map>).

Объект-аналог № 2

avito.ru/land-donetskoy-oblasti/uchastok_81_ga_nrl_dnp_7913270148

Участок 81 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравни



1 100 000 ₽

136 ₽ за сотку
В ипотеку от 20 545 ₽ мес.
[Посмотреть сделки](#)

8 923 998-30-97

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

Дурен
Настоящее лицо
На Avito с 2020 года

Об участке

Площадь: 8100 сот. Расстояние до центра города: 9 км

Расположение

Ростовская обл., Усть-Донецкий р-н, Аларинское сельское поселение

[Скрыть карту](#)

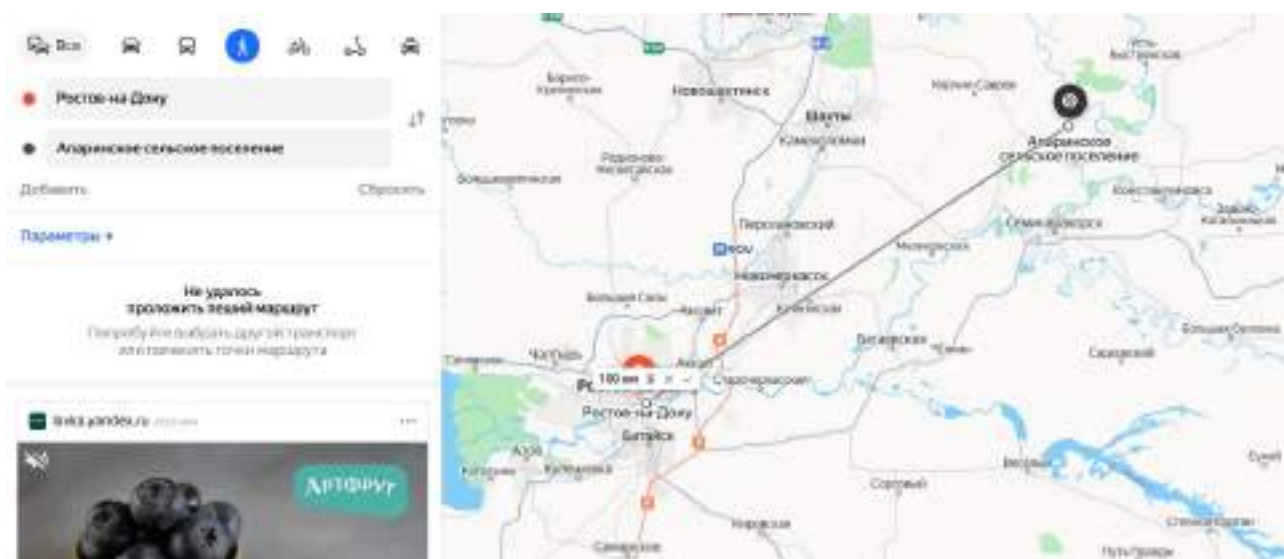


Описание

Продается земельный участок в собственности с/х назначения, площадь участка 8,1 гектара (чистой пашни) без ограничения и каких либо обременений. Документы готовы к заключению сделки.

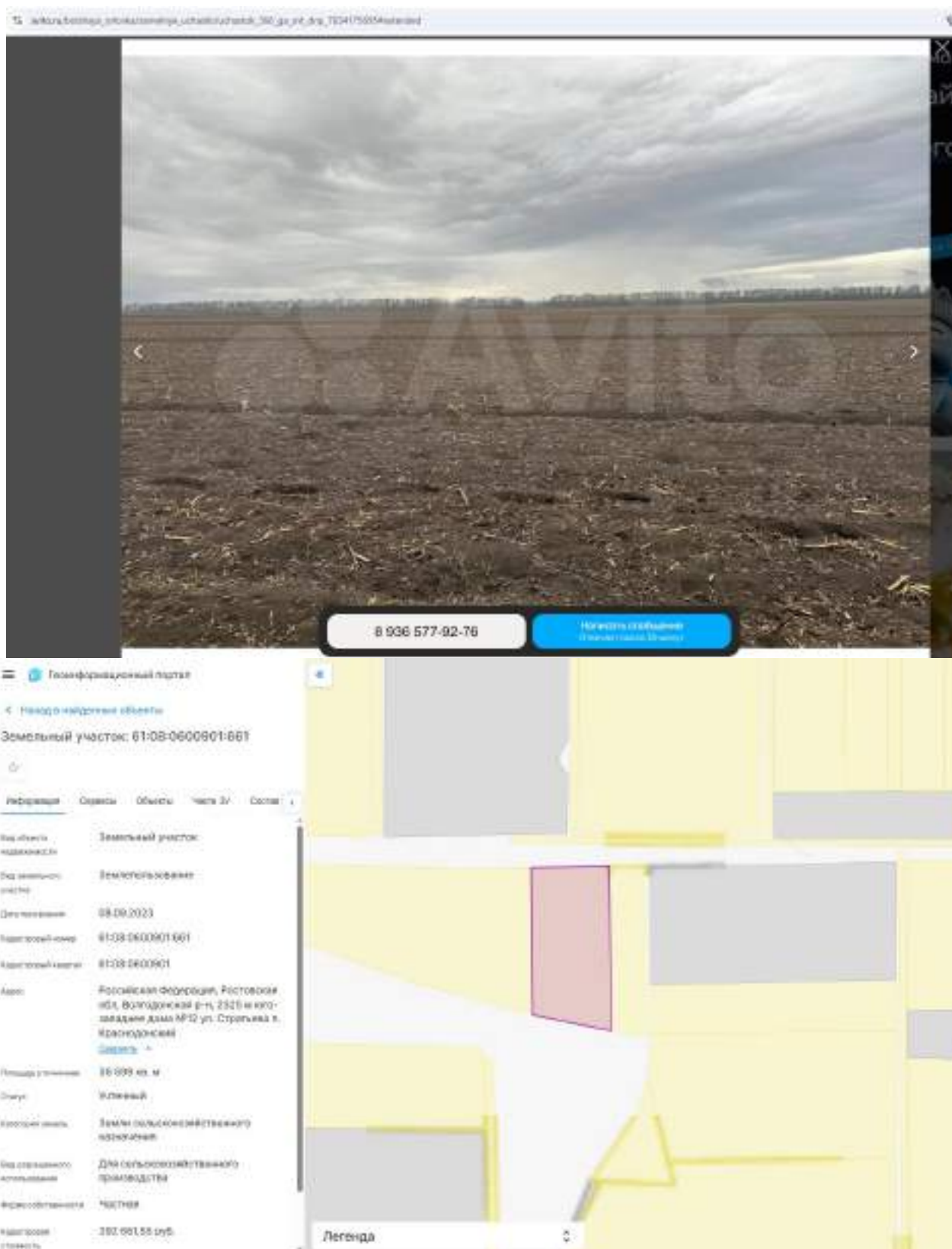
№ 7913270148 · 14 марта в 12:47 · 384 просмотра (+7 сегодня)

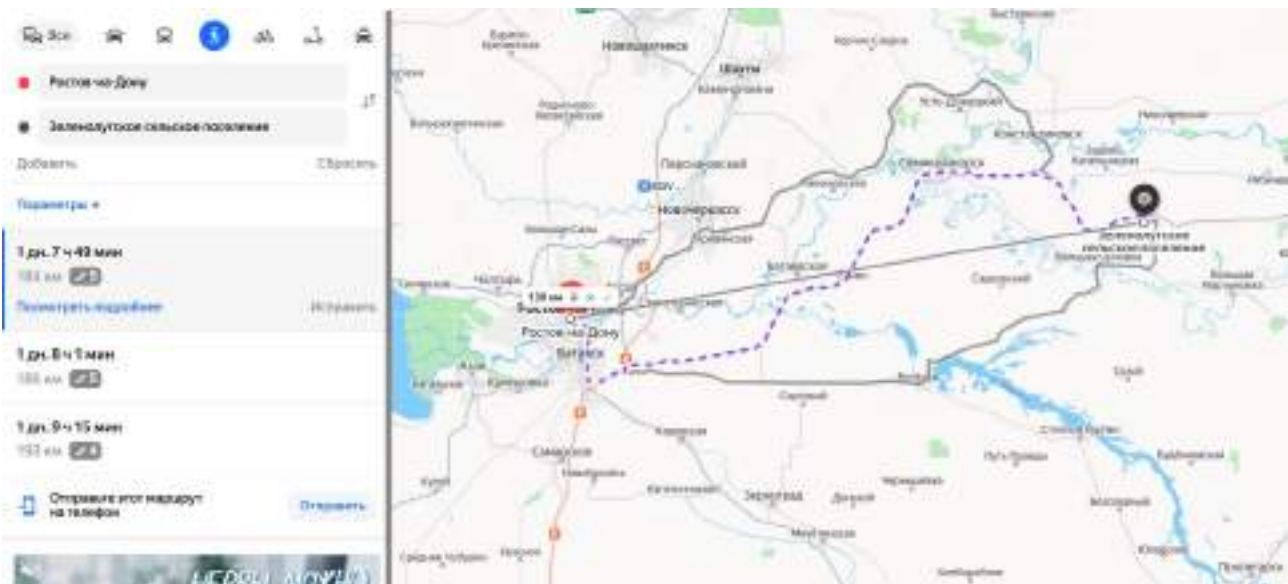
[Пожаловаться](#)



Кадастровый номер, адрес, общая площадь, категория земель и вид разрешенного использования дополнительно уточнены по данным Публичной кадастровой карты (<https://nspd.gov.ru/map>).

Характеристики местоположения дополнительно уточнены по данным Яндекс.Карт (<https://yandex.ru/map>).

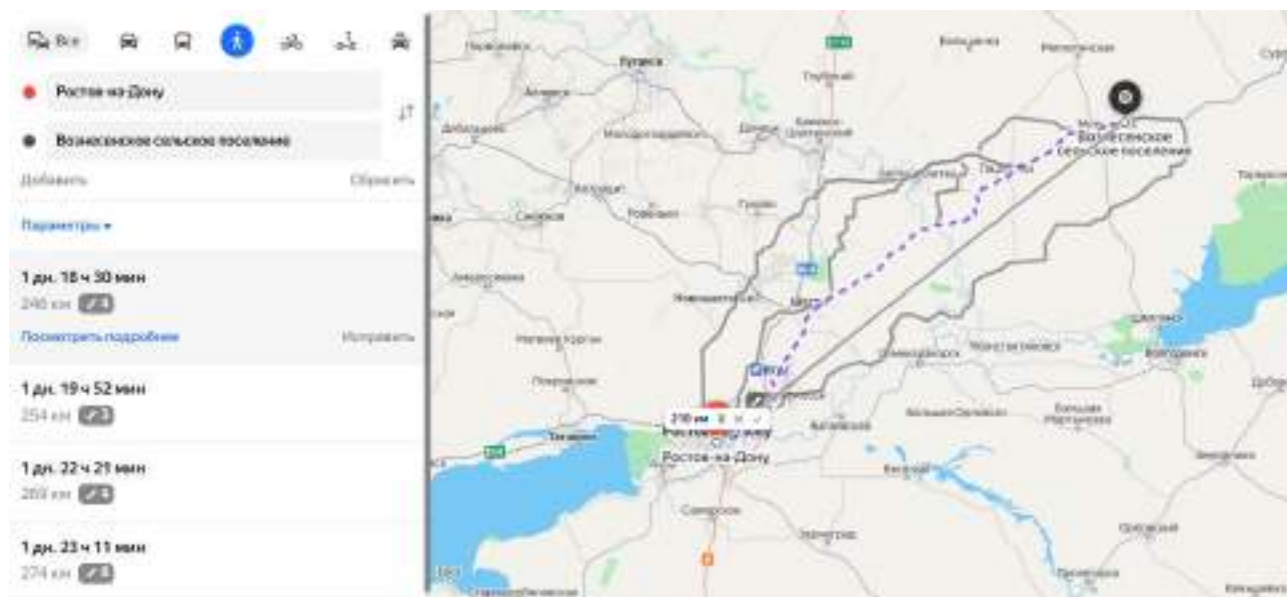




Кадастровый номер, адрес, общая площадь, категория земель и вид разрешенного использования дополнительно уточнены по данным Публичной кадастровой карты (<https://nspd.gov.ru/map>).

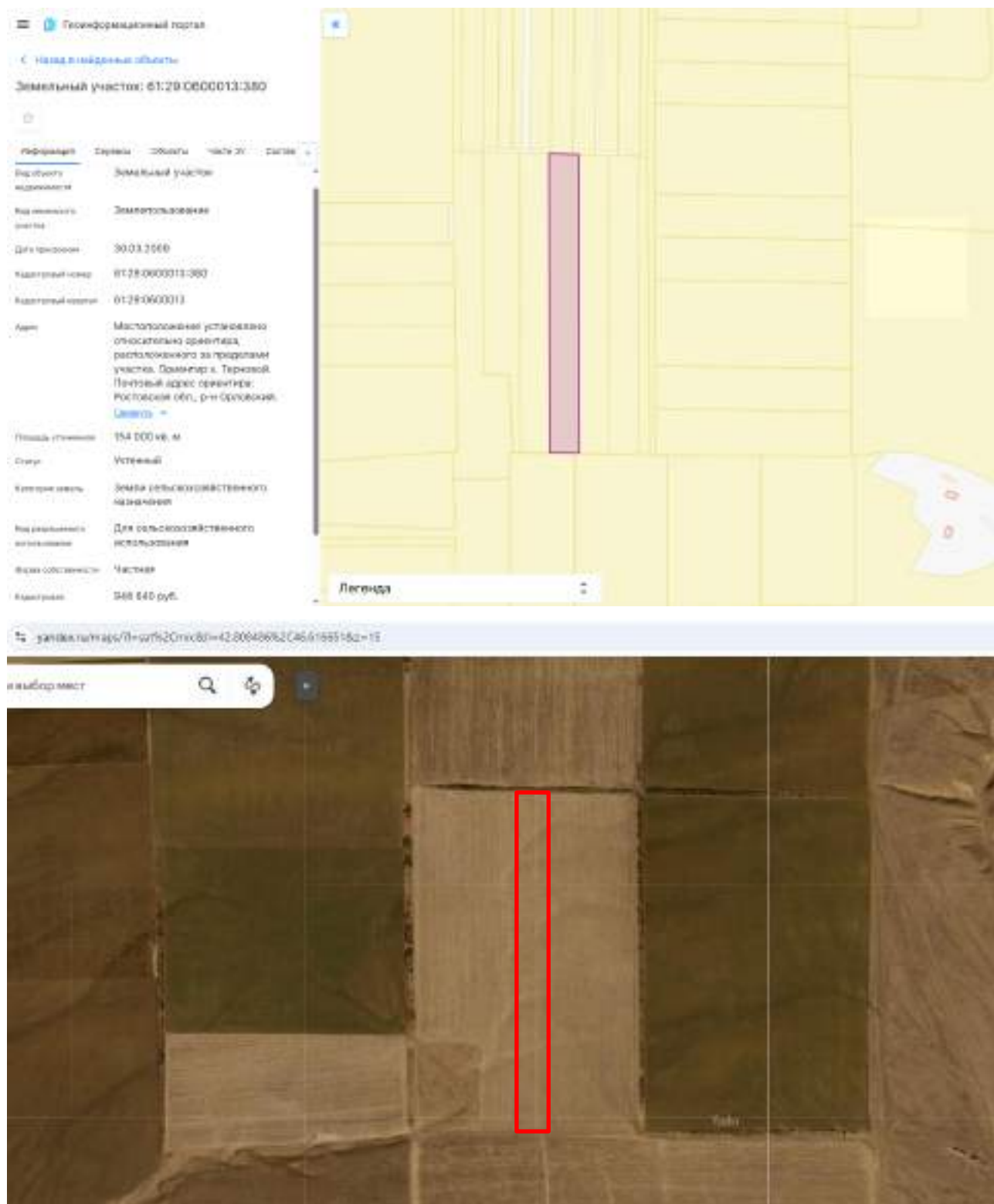
Характеристики местоположения дополнительно уточнены по данным Яндекс.Карт (<https://yandex.ru/map>).

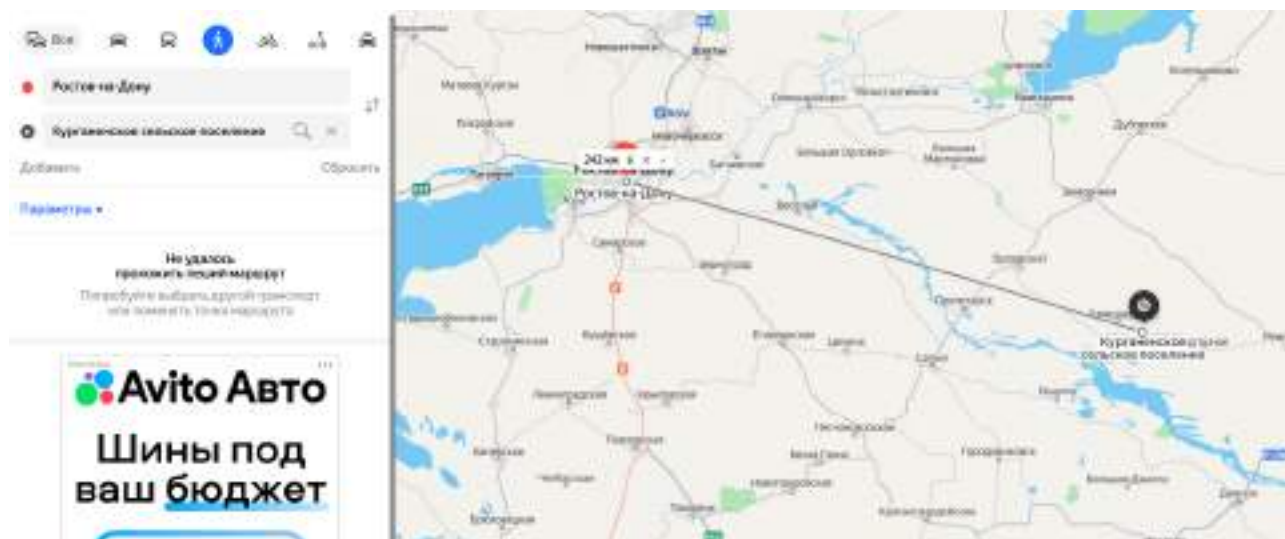
Thermodynamic coefficients



Кадастровый номер, адрес, общая площадь, категория земель, вид разрешенного использования и передаваемые права дополнительно уточнены по данным Публичной кадастровой карты (<https://nspd.gov.ru/map>).

Характеристики местоположения дополнительно уточнены по данным Яндекс.Карт (<https://yandex.ru/map>).





Земельный участок выделен в натуре, имеет кадастровый номер 61:29:0600013:380.

Использование под пашню дополнительно уточнено по спутнику по данным Яндекс.Карт (<https://yandex.ru/map>).

Кадастровый номер, адрес, общая площадь, категория земель и вид разрешенного использования дополнительно уточнены по данным Публичной кадастровой карты (<https://nspd.gov.ru/map>).

Характеристики местоположения дополнительно уточнены по данным Яндекс.Карт (<https://yandex.ru/map>).

13.4. Копии документов Исполнителя и Оценщика

Оформлено в ФЦИ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1500SB40R8737 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» (ООО «Мобильный оценщик»)	
Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, г. Москва, восточ.г. муниципальный округ Титанский, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, помеш. 30/4	
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА 500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 150 000 руб. 00 коп. (Сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,03% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	одновременно путем безналочного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» сентября 2025 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» сентября 2025 г. по «23» сентября 2026 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2 – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования, но не более 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).	
К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	
Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

 /А.С. Иванов/
 М.П.
 Дата выдачи Страхового полиса: «16» сентября 2025 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва















**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

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

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Общество с ограниченной ответственностью «Независимый Консалтинговый Центр «Эталон»
(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации)
о том, что

Финченко Наталья Михайловна

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 28.08.2019 г. за регистрационным № 824
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 035939-3 от 15.03.2024 по направлению «Оценка бизнеса», № 042167-1 от 23.07.2024 по
направлению «Оценка недвижимости», № 046145-2 от 06.12.2024 по направлению «Оценка движимого
имущества»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления
оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «14» февраля 2025 г.
Дата составления выписки «14» февраля 2025 г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А. Скотов



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ
ОЦЕНЩИКОВ» ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2500SB40R6535
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Фищенко Наталья Михайловна

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:

- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, а (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:

- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

СТРАХОВАЯ СУММА

50 000 000 руб. 00 коп.

(Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек)

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

18 500 руб. 00 коп.

(Восемнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ

0,037% от страховой суммы.

**ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ
СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «02» августа 2025 г.

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ:**

с «02» августа 2025 г.

по «01» августа 2026 г.

Особые условия страхования: лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования, но не более 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:



/А.С. Иванов/

Дата выдачи Страхового полиса: «16» июля 2025 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва