

НЕЗАВИСИМЫЙ ОЦЕНЩИК

Сазыкин Сергей Владимирович

Член саморегулируемой организации «НКСО» (регистрационный №01500)

Выписка из отчёта № 23-27-1

об оценке стоимости аренды

земельного участка сельскохозяйственного назначения
площадью 1295900 м², расположенного в 8,4 км на северо-запад
от села Веселоярск Рубцовского района Алтайского края

Заказчик – администрация Веселоярского сельсовета
Рубцовского района Алтайского края

Рубцовск, 2023 г.

Выписка из отчёта № 23-27-1

об оценке стоимости аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения

1. Краткое изложение фактов и задание на оценку

Таблица 1

Основание оценки	Контракт №23-27-1 от 21 июля 2023 года на оценочные услуги
Основание заключения договора	Членство Сазыкина С. В. в саморегулируемой организации «НКСО» (г. Москва, ул. Малая Ордынка 13/3, регистрационный №01500).
Наименование объекта оценки	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, площадью 1295900 м ² , кадастровый № 22:39:021801:1175, сенокосы
Адрес объекта оценки	Алтайский край, Рубцовский район, в 8,4 км на северо-запад от села Веселоярск
Заказчик оценки	Администрация Веселоярского сельсовета Рубцовского района
Реквизиты заказчика	658248 Алтайский край Рубцовский район, с. Веселоярск, пер. Центральный, 1, ИНН 2269003869, КПП 226901001, ОГРН 1022202613828, присвоен 11.12.2002, email: admves@mail.ru , Тел. 8(38557)73-3-43, 73-7-35, факс.73-7-92.
Цель оценки (задача)	Определение начальной стоимости аренды земельного участка для сдачи в аренду на открытом конкурсе
Вид стоимости	Рыночная
Оцениваемые права	Право долгосрочной аренды с ежегодной оплатой
Обременения	Не выявлены
Дата оценки	21 июля 2023 года
Срок оценки	21-24 июля 2023 года
Составление отчёта	24 июля 2023 года
Оценщик	Сазыкин Сергей Владимирович, частнопрактикующий оценщик
Юридический адрес, паспорт, тел. оценщика	658223, г. Рубцовск, переулок Гражданский - 40 квартира 18. Паспорт серии 01 04 №519252 выдан 14.03.2005 года УВД г. Рубцовска Алтайского края. Тел. 6-24-53, сот. 8-961-233-01-06.
Сведения об оценочном образовании оценщика, стаже оценочной деятельности, ОГРН, ИНН.	Диплом о профессиональной переподготовке специалистов в сфере оценочной деятельности, серии ПП №551932, выдан 04.07.2003 года Алтайским государственным университетом. Стаж оценочной деятельности с 2003 года. ОГРН 304220930200114, присвоен 28 октября 2004 года. ИНН 220900889341. Квалификационный аттестат по оценке недвижимости №021673-1 от 18 июня 2021 г.
Сведения о страховке и членстве оценщика в СРО (копии прилагаются)	Полис страхования №232805-035-000008 выдан ПАО «САК «Энергогарант», Западно-сибирский филиал, (г. Москва, Садовническая набережная д. 23) 22.02.23 г. на срок до 26.02.24 г. Член Некоммерческого партнёрства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (г. Москва, ул. Малая Ордынка 13/3), регистрационный №01500 присвоен 20 марта 2008 года. Поставлен на учёт в качестве частнопрактикующего оценщика 20.07.2020 года в МИФНС №12 по Алтайскому краю.
Стандарты оценки	Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-4, ФСО-5, ФСО-6 утверждённые приказами Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года №200.
	Результаты оценки аренды 1 Га разными подходами:
Затратный подход	168,0 рублей в год за 1 Га
Сравнительный подход	119,9 рублей в год за 1 Га
Доходный подход	117,3 рублей в год за 1 Га
Итоговая аренда 1га	127,32 рублей в год за 1 Га
Рыночная стоимость аренды объекта	16500 (Шестнадцать тысяч пятьсот) рублей в год за участок земли площадью 129,59 Га.

3. Описание и анализ объекта оценки

Описание объекта составлено на основании визуального осмотра, который производился 21 июля 2023 года в присутствии представителя заказчика.

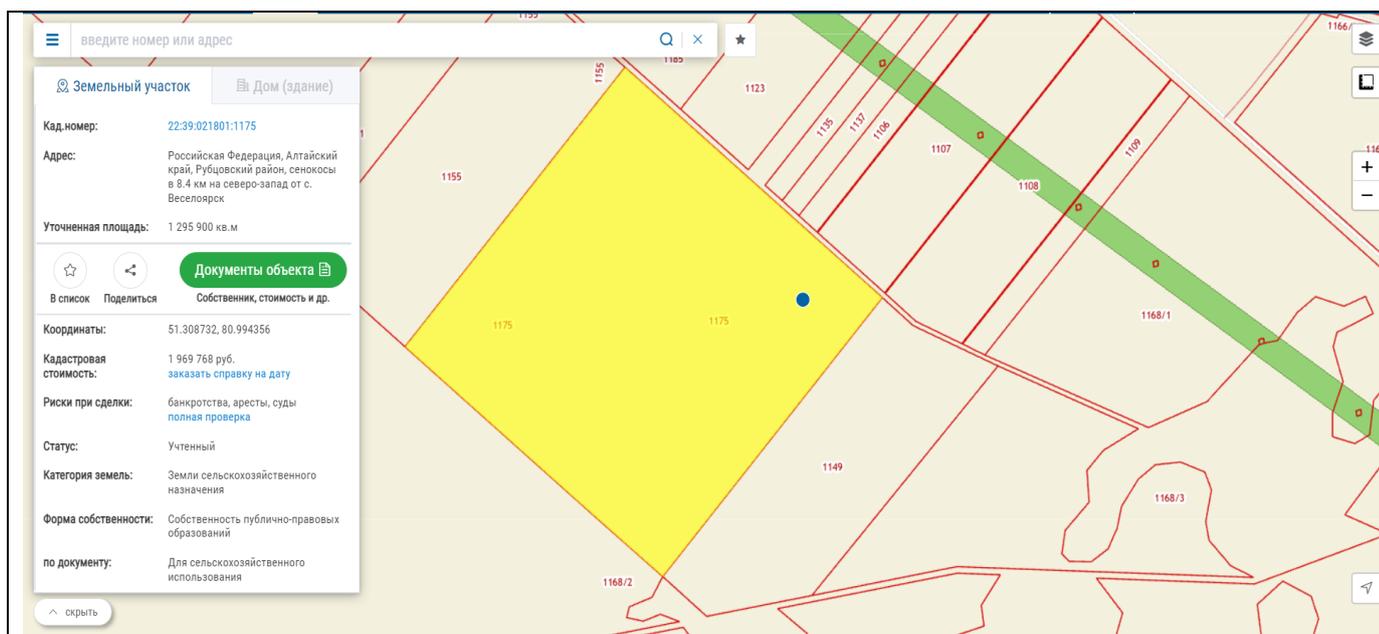
Участок расположен в 8,4 км на северо-запад от села Веселоярск Рубцовского района. Естественными границами земельного участка являются грунтовые дороги и лесополосы, площадь которых не входит в участок. В 2023 году оцениваемый участок не пахался и не использовался для посадок сельскохозяйственных культур. Участок засажен многолетними кормовыми травами, есть участки солончаков и сорняков, а также многолетних кустарников.

Сведения о характеристиках участка представлены в таблице №2.

3.1. Общая характеристика объекта оценки

Таблица 2

Площадь арендуемого участка	S=1295900 м ² (129,59 Га)
Расположение участка	В 8,4 км на северо-запад от села Веселоярск
Кадастровый номер	№ 22:39:021801:1175
Категория земель	земли сельхозназначения, сенокосы
Разрешённое использование	Сельскохозяйственное использование
Уклон, форма участка	Уклон незначительный, участок прямоугольной формы, приблизительно 1,14х1,13 км
Удельная кадастровая стоимость	1,52 руб/м ²
Средний бонитет для участка	6,5 баллов на гектар
Толщина растительного слоя	12-15 см, есть участки солончаков
Тип почвы в пределах данного хозяйства	Лугово-чернозёмные почвы -65% Чернозёмы обыкновенные -23% Чернозёмы выщелоченные – 11%
Тип подъездной дороги	Асфальтовая до Веселоярска, далее – грунтовая
Расстояние до Рубцовска	38 км
Окружающие земли	земли сельскохозяйственного назначения
Особые отметки	Участок зарос многолетними кустами



Расположение участка на публичной кадастровой карте

5.3.2. Сравнительный подход

Таблица 3

№	Место расположения аналога	Площадь земли, Га	Ст-ть 1 Га по оценке (рублей)	Бонитет 1 Га (баллов)	Кадастр. цена на дату оцен.	Дата оценки
1	Н-александровский с/с	399,5	3406	9,3	1,48	06.04.2021
2	Половинкинский с/с	33,3	6483	20,0	1,63	16.04.2021
3	Новоалександровский с/с	1553	6443	20,0	1,66	07.09.2021
4	Безрукавский с/с	160,0	7126	18,0	1,65	15.12.2021
5	Б-Шелковниковский с/с	142,7	2819	6,0	1,48	15.02.2022
6	Б-Шелковниковский с/с	192,5	4053	9,0	2,35	30.05.2022
7	Вишнёвский с/с	10,0	8425	18,0	2,42	28.07.2022
8	Б-Шелковниковский с/с	175,7	2584	6,0	1,48	11.11.2022
9	Веселоярский с/с	1224,3	3364	6,5	1,68	16.11.2022
10	Рубцовский с/с	98,3	3736	6,0	1,93	14.04.2023
ОО	Веселоярский с/с	129,59	2527	6,5	1,52	21.07.2023

5.3.3. Доходный подход

Ст.д. = $(576 / 10,5) \times 100\% = 5486$ рублей за гектар земли.

5.3.4. Согласование результатов оценки 1 Га

Таблица 7

Наименование показателя	Затратный подход	Сравни - тельный	Доходный подход	Окончательная стоимость
Полнота информации, %	-	60	40	-
Допущения в расчётах, %	-	70	30	-
Учёт намерений инвестора, %	-	70	30	-
Учёт конъюнктуры рынка, %	-	80	20	-
Учёт особенностей объекта, %	-	70	30	-
Весовой коэффициент, %	0%	70%	30%	-
Стоимость 1 Га по подходу, руб.	-	2527	5486	
С учётом весового коэффициента	-	1769	1646	
ИТОГО стоимость 1 Га земли				3415

5.4. Определение стоимости аренды земли затратным подходом

$Ca = 3415 \times 0,105 / (1 + 0,105 - 1 / (1 + 0,105)^9) \times 0,327 = 168,0$ рублей за 1 Га в год

5.6. Определение стоимости аренды земли сравнительным подходом

Таблица 10

№	Место расположения аналога	Площадь земли, м ²	Дата оценки	Удельн. кадастр. цена, р/м ²	Плата за 1 Га/год, рублей	Поправка на кадастр. цену	Поправка на дату оценки	Поправка на объём	Плата за 1 Га/год руб.
1	В 8,9 км на ю/в от Б.Шелковки	248904	Июль 2020 г	1,48	104	1,013	1,12	0,86	101,5
2	В 11,1 км на ю/в от с. Б.Шелковка	1969065	Январь 2021 г	1,48	112,6	1,013	1,1	1,17	146,9
3	В 12,3 км на ю/в от с. Б.Шелковка	1757088	Январь 2021 г	1,48	111,9	1,013	1,1	1,15	143,5

4	В 6 км на с/з от пос. Зерно	3995218	Апрель 2021 г	1,84	124	0,909	1,09	1,24	152,3
5	В 14,4 км на ю/в от Новороссийки	432000	Май 2021 г	2,08	133,9	0,855	1,08	0,87	107,6
6	В 1,7 км на с/з от Калиновки	885000	Июнь 2021 г	1,55	119,7	0,990	1,08	0,89	113,9
7	В 8,8 км на с/в от с. Половинкино	1011733	Июнь 2021 г	1,63	112,2	0,966	1,08	0,93	108,8
8	В 8,5 км на вост. от Половинкино	763975	Сентябрь 2021 г	1,63	119,5	0,966	1,07	0,87	107,4
9	В 8,4 км на с/з от Веселоярска	1295900	Ноябрь 2021 г	1,68	115,8	0,951	1,07	1,00	117,9
10	9,8 км на ю/в от Б.Шелковки	1426738	Февраль 2022 г	1,48	99,6	1,013	1,06	1,04	111,3
11	11,4 км на ю/в от Б.Шелковки	2607000	Март 2022 г	1,48	95,2	1,013	1,05	1,24	125,6
12	12,3 км на ю/в от Б.Шелковки	1757088	Ноябрь 2022 г	1,48	93,7	1,013	1,03	1,15	112,5
13	4 км на с/з от Мичуринского	983000	Апрель 2023 г	1,93	135	0,887	1,01	0,91	110,1
О	В 8,4 км на с/з от Веселоярска	1295900	Июль 2023 г	1,52	?	1	1	1	119,9

5.7. Определение стоимости аренды земли доходным подходом

Ст.ар. = ЧОД = 3415 x 0,105 x 0,327 = **117,3** рублей за 1 Га в год.

5.8. Согласование результатов оценки аренды земельного участка

Таблица 11

Наименование показателя	Затратный подход	Сравни - тельный	Доходный подход	Стоимость аренды, р/год
Весовой коэффициент, %	18%	40%	42%	-
Стоимость аренды 1 Га, руб./год	168	119,9	117,3	
С учётом весового коэффициента	30,1	48,0	49,2	127,32
ИТОГО стоимость годовой аренды участка S=129,59 Га				16500

6. Окончательное заключение:

Рыночная стоимость аренды земельного участка общей площадью 1295900 м², расположенного в 8,4 км на северо-запад от села Веселоярск Рубцовского района Алтайского края, по состоянию на 21 июля 2023 года составляет:

16500 (Шестнадцать тысяч пятьсот) рублей в год за участок.

Оцениваемый земельный участок имеет кадастровый № 22:39:021801:1175.

Частнопрактикующий оценщик

С.В. Сазыкин.
тел. 8-961-233-0106