

Группа компаний «Галактика»



Созвездие Ваших интересов
находится в нашей Галактике

ОТЧЕТ

Порядковый № 4480/2

Дата составления 21.04.2025 г.

Об определении рыночной стоимости услуг годовой арендной платы за пользование земельным участком с кадастровым номером 64:35:350307:248 общей площадью 132 кв.м. по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, городское поселение Турковское, рп. Турки, ул. Ленина, земельный участок 10Б

Цели и задачи оценки: Определение рыночной стоимости для сдачи в аренду

ЗАКАЗЧИК: Администрация Турковского муниципального района Саратовской области

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ИСЭ» ИНН 6449057645, КПП 644901001, ОГРН 1106449003033 от 11.08.2010г.

Адрес: 413100, Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Л. Кассиля 14, 1 офис

Тел: (845-3) 75-38-62, сайт www.galaktik.ru, E-mail: info@galaktik.ru

Оценщик: Каменев Иван Сергеевич, действительный член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», квалификационные аттестаты по направлениям: оценка движимого имущества №044872-2 выданный 11.10.2024г. ФБУ "ФРЦ" действительный до 11.10.2027г., оценка недвижимости №047170-1 выданный 21.03.2025г. ФБУ "ФРЦ" действительный до 21.03.2028г.



г. Энгельс
2025г.



Уважаемый Алексей Владимирович!

Согласно контракту на оказание услуг по оценке №4480 от 16.04.2025 г. было произведено определение рыночной стоимости услуг годовой арендной платы за пользование земельным участком по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, городское поселение Турковское, рп. Турки, ул. Ленина, земельный участок 10Б

Оценка была произведена в соответствии с:

- ✓ Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.
- ✓ Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- ✓ Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- ✓ Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- ✓ Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- ✓ Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- ✓ Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- ✓ Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- ✓ Стандартами и правилами ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», а также с использованием внутренних стандартов предприятия.

При оценке Оценщик исходил из информации, что объект не находится в залоге и не обременен долговыми обязательствами. Оценщиком также не проводилась аудиторская проверка или иная проверка, предоставленной Заказчиком информации, и он не в состоянии в какой бы то ни было степени подтвердить ее надежность.

Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Итоговая величина стоимости услуг арендной платы

На основании информации, полученной нами и проанализированной в отчете мы пришли к заключению, что рыночная стоимость земельного участка, без учета обременений, с учетом округлений составляет следующую величину:

Рыночная стоимость услуг годовой арендной платы за пользование земельным участком с кадастровым номером 64:35:350307:248 общей площадью 132 кв.м. по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, городское поселение Турковское, рп. Турки, ул. Ленина, земельный участок 10Б составляет: 9 300 (Девять тысяч триста) рублей.

Директор

Каменев И.С.



СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	4
РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	4
ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	4
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	4
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕННЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	6
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
Состав объекта оценки	7
Информация о текущем использовании объекта	7
Правовое положение объекта	7
Местоположение объекта.....	7
Данные об осмотре	8
Данные бухгалтерского учета и кадастра недвижимости	8
Перечень использованных данных и документов	8
АНАЛИЗ РЫНКА.....	8
Краткая характеристика рынка	8
Анализ достаточности и достоверности использованной информации	9
Аналоги объекта. Обоснование выбора аналогов.	19
Выбор единиц сравнения	19
АНАЛИЗ ВАРИАНТОВ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	19
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	19
Методика оценки.....	19
Этапы определения стоимости объекта оценки	19
Определение вида стоимости	20
Три подхода к оценке объекта	22
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	22
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	27
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	27
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	27
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	28
ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	30
ИСПОЛЬЗОВАННАЯ НОРМАТИВНАЯ, СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	30
ДЕКЛАРАЦИЯ ОЦЕНЩИКА.....	30



ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Услуги годовой арендной платы за пользование земельным участком
Адрес	Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, городское поселение Турковское, рп. Турки, ул. Ленина, земельный участок 10Б
Общая площадь м ²	132
Кадастровый номер	64:35:350307:248

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование	Подходы, руб.		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Услуги годовой арендной платы за пользование земельным участком	Не применялся	Не применялся	9 300

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Рыночная стоимость услуг годовой арендной платы за пользование земельным участком с кадастровым номером 64:35:350307:248 общей площадью 132 кв.м. по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, городское поселение Турковское, рп. Турки, ул. Ленина, земельный участок 10Б составляет: 9 300 (Девять тысяч триста) рублей.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости связаны с предполагаемым использованием результатов оценки, указанных в Задании на оценку.

Оценщик

Каменев И.С.

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Наименование	Показатели
Заказчик	Администрация Турковского муниципального района Саратовской области
Реквизиты заказчика	ИНН 6435001900, КПП 643501001, ОГРН 1036404600154 дата регистрации 09.01.2003г.
Местонахождение Заказчика (адрес)	412070, Саратовская область, Турковский район, Турки рабочий поселок, Советская улица, 26
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «ИСЭ»
Реквизиты	ИНН 6449057645 КПП 644901001, ОГРН 1106449003033 дата регистрации 11.08.2010г.
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Страховой полис №2400SB40R5272 CAO «ВСК» срок действия – с 01.08.2024г. по 31.07.2025 г. Страховая сумма – 5 000 000 руб.
Телефон	(8453) 75-38-62
E-mail	info@galaktik.ru
Сайт	www.galaktik.ru
Место нахождения исполнителя	413100, Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Л. Кассиля 14, 1 офис
Оценщик-исполнитель	Каменев Иван Сергеевич
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемых организациях	Свидетельство Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» № 2644 от 22.01.2019 г. Адрес Ассоциации: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1, тел. 8 (800) 200-29-50, эл. почта: mail@srosovet.ru, www.srosovet.ru.
Квалификация	Диплом оценщика СГТУ г. Саратов ПП-I №231844 дата выдачи



	29.02.2012г. Повышение квалификации по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» рег. номер удостоверения 0010 от 31.01.2015г., г. Саратов ЧУ «ООДПО «Международная академия экспертизы и оценки». Квалификационные аттестаты по направлениям: оценка движимого имущества №044872-2 выданный 11.10.2024г. ФБУ "ФРЦ" действительный до 11.10.2027г., оценка недвижимости №047170-1 выданный 21.03.2025г. ФБУ "ФРЦ" действительный до 21.03.2028г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2012 года
Страхование ответственности оценщика	Страховой полис (договор) №2300SB40R4481 CAO «ВСК» срок действия – с 01.06.2023г. по 31.05.2026 г. Страховая сумма – 300 тыс. руб.
Привлеченные организации	Не привлекались
Привлеченные специалисты	Плахов Виталий Анатольевич
Степень участия	Осмотр объекта оценки
Необходимость привлечения	Специалист обладает необходимыми знаниями и опытом для повышения эффективности выполняемых работ
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. 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.

Задание на оценку

Наименование	Показатели
Нормативный документ	Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральные стандарты оценки (ФСО № I, ФСО № II, ФСО № III, ФСО № IV, ФСО № V, ФСО № VI, ФСО №7), стандарты «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».
Объект оценки	Услуги годовой арендной платы за пользование земельным участком
Местоположение объекта	Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, городское поселение Турковское, рп. Турки, ул. Ленина, земельный участок 10Б
Имеющиеся права на объект оценки	Собственность
Собственник объекта	Турковский муниципальный район Саратовской области
Оцениваемые права	Собственность
Основание для проведения оценки	Контракт № 4480 от 16.04.2025 г.
Дата оценки (дата, на которую определяется стоимость)	16.04.2025 г.
Дата составления отчета	21.04.2025 г.
Срок проведения оценки	16.04.2025 г.- 21.04.2025 г.
Цель оценки	04-аренда, права аренды, лизинг
Сведения о предполагаемых пользователях результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная стоимость (предполагается сделка с объектами оценки, пользователи объектов оценки являются неопределенными лицами, пред-



	полагаемым использованием объектов оценки является наиболее эффективное использование, подразумевается, что сделка объектами оценки носит добровольный характер и осуществляется в типичных условиях).
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Отсутствует
Вид стоимости	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение цены возможной сдачи в аренду
Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе
Форма предоставления итоговой стоимости	В виде конкретной округленной величины/числа, без приведения суждений и расчетов о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специальные требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется
Осмотр объектов	При сборе информации об оцениваемых объектах оценщик или его представитель проводит внешний осмотр объектов оценки.

Допущения и ограниченные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями и ограничениями, если иное не указано по тексту отчета в явном виде:

- вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная, кроме тех случаев, когда Оценщик в рамках своей компетенции может выявить ее недостоверность, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации;
- Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки, если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права требования третьих лиц на объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено;
- оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами, какая либо ответственность или обязательства Оценщика перед третьей стороной исключены;
- оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены;
- отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки;
- определённая величина стоимости объекта оценки действительна только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться, Оценщик не несет ответственность за изменение количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также рыночных условий после даты оценки;
- отчет об оценке Объекта оценки 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 указанной в отчете об оценке Объекта оценки;
- вывод о итоговой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона;



- все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программ Excel из пакета Microsoft Office, результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанных программ. (если в тексте Отчета не указано другое).
- В условиях пандемии и проведения специальной военной операции значительно возрастает рыночная неопределенность и связанная с ней погрешность определения стоимости объектов оценки – расширяются границы интервалов, в которых может находиться итоговая величина стоимости.
- Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии и проведение специальной военной операции на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии и проведения специальной военной операции). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным. После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 135-ФЗ от 29.07.1998 г., в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
- Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки;
- Условия/значения ключевых факторов стоимости, для которых выполнены расчеты являются корректными (например, сценарий социально-экономического и отраслевого развития с указанием источника, ключевые допущения). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным;
- После даты оценки определенная в отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться.

Описание объекта оценки

Состав объекта оценки

Объект представляет собой свободный (незастроенный) земельный участок общей площадью 132 м². Т.к. объектом оценки являются услуги арендной платы за пользование земельным участком, то в дальнейшем будет производиться характеристика земельного участка как объекта.

Информация о текущем использовании объекта

Показатели	Описание
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	общественное питание
Текущее использование объекта	не используется

Правовое положение объекта

Наименование	Описание
Собственник объекта	Турковский муниципальный район Саратовской области
Пакет прав на объект	Собственность
Правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН от 16.04.2025 г.
Обременения, ограничения, интересы третьих лиц	стоимость рассчитывается без учёта обременений
Принадлежность к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры)	Данных о принадлежности к объектам культурного наследия не предоставлено

Местоположение объекта

Наименование	Описание
Населенный пункт, его характеристика	рп. Турки
Месторасположение объекта в населенном пункте	окраина
Характеристика окружения объекта	Земельные участки



На основании проведенного анализа можно сделать следующие выводы о месте расположения объекта и о влиянии этого фактора на стоимость объекта:

Объект расположен на окраине поселка, что снижает его рыночную стоимость.

Данные об осмотре

Наименование	Показатели
Дата осмотра объекта	16.04.2025 г.
Представитель оценщика	Плахов В.А.
Применение дополнительных технических средств	Не применялись

Фотографии объекта приведены в приложении.

Данные бухгалтерского учета и кадастра недвижимости

Балансовая стоимость

Наименование объектов	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Дата, на которую приведена балансовая стоимость		
Земельный участок	Нет данных	Нет данных

По оцениваемому объекту ни Заказчиком, ни Собственником не предоставлено информации о балансовой стоимости, действия Оценщика с целью получения такой информации также не привели к положительному результату, в этих условиях приходится констатировать, что несмотря на все усилия Оценщика, получение достоверной информации о балансовой стоимости не представляется возможным и дальнейшие расчеты приходится выполнять без этих данных.

Кадастровая стоимость

Наименование объектов	Кадастровый (или условный) номер	Кадастровая стоимость, руб.
Дата, на которую приведена стоимость		
Земельный участок	64:35:350307:248	101 838

Перечень использованных данных и документов

Наименование	Источник информации
Количественные характеристики объекта	Информация заказчика
Качественные характеристики объекта	Информация заказчика
Документы (копии)	Выписка из ЕГРН от 16.04.2025 г.

Анализ рынка

Краткая характеристика рынка

№ п/п	Критерий	Характеристика
1	Объект	Земельный участок
2	Масштаб рынка	Местный
3	Сектор рынка недвижимости по функциональному назначению	Рынок земельных участков
4	Степень готовности к эксплуатации	Готовый, выделенный
5	Наиболее распространенный тип участников на рынке	Государственные и муниципальные организации Частные юридические лица
6	Наиболее распространенные виды сделок на рынке	Аренды Купли-продажи
7	Форма собственности	Частная Муниципальная



		Государственная
8	Рынок по способу совершения сделок	Вторичный
9	Рынок по степени организованности	Организованный
10	Рынок по степени цивилизованности	Внебиржевой
11	Рынок по степени использования технологий	Традиционный
12	Рынок по степени регулирования государством	Регулируется

Анализ достаточности и достоверности использованной информации

При проведении работ по оценке объекта были использованы следующие источники информации:

1.) ИНТЕРНЕТ:

<https://egrul.nalog.ru>
<https://portal.rosreestr.ru>
<https://www.avito.ru/>
[/www.domofond.ru](http://www.domofond.ru)
<https://agroservers.ru/>

Так же были использованы:

- данные из интервью с основными участниками рынка (риэлторы, арендаторы и арендодатели, покупатели и продавцы);
- реклама на баннерах, телевидении, радио

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, исследуемых оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Использованной информации достаточно для того, чтобы составить представление о стоимости объекта оценки.

Уровень достоверности использованной информации различный, но в целом анализ показывает, что информация может быть использована в расчетах стоимости объекта.

Уровень социально-экономического развития России Основные макроэкономические показатели по состоянию на февраль 2025 года

Макроэкономические показатели по отношению к соответствующему периоду предыдущего года	2024	Янв.-фев. 2024	Янв.-фев. 2025	Фев. 2024	Фев. 2025
Темп роста ВВП, %	4,1	4,8 ²	3,0 ²	4,8 ²	3,0 ²
Рост потребительских цен, %	9,5	1,6	2,1	0,7	0,8
Рост цен производителей, %	7,9	-1,4 ²	0,5 ²	-1,4 ²	0,5 ²
Рост денежной базы, %	2,0	-3,1	-4,3	0,0	-1,1
Индекс реального курса рубля к доллару США, %	-5,8	-0,6	11,2	-2,8	8,8
Индекс реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	-1,1	-0,2	11,0	-2,4	8,0
	2024 в % 2023	Янв. 2025 в % к янв. 2024		Янв. 2025 в % к дек. 2024	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	104,8	103,1		69,3	
Индекс промышленного производства	104,6	102,2		75,9	
Основные показатели федерального бюджета, млрд руб.	2024	Закон о бюджете 2025		Янв.-фев. 2025 ⁴	
Доходы	36709	40296		5344	
в т.ч. нефтегазовые доходы	11131	10936		1560	
Расходы	40181	41470		8045	
Профицит (+) / дефицит (-)	-3472	-1174		-2701	
Нефтегазовый профицит(+) / дефицит (-)	-14603	-12110		-4261	



Основные экономические и социальные показатели в РФ ВВП

По данным Минэкономразвития, рост ВВП в январе 2025 г. замедлился до 3% г/г после роста на 4,5% в декабре и 3,6% в ноябре. В течение 2024 г. продолжался восстановительный и опережающий рост основных показателей реального сектора. Сохранялась устойчивая динамика ВВП: в январе-мае месячный рост составлял 4,2-4,8% г/г (в феврале однократный скачок до 7,6%); в июне-ноябре рост замедлился, но сохранил устойчивость на уровне 3,2% г/г в среднем в месяц; в декабре наблюдалось ускорение до 4,5%. По оценке Росстата, в 2024 г. рост ВВП составил 4,1% после также 4,1% в 2023 г.

Потребление и инвестиции

Со стороны потребительского спроса динамика в январе несколько замедлилась. Оборот розничной торговли показал рост на 5,4% г/г после роста на 7,2% в 2024 г.; объем платных услуг населению увеличился на 2,5% г/г после роста на 3,3% в 2024 г. При этом, судя по динамике в строительстве, рост инвестиционного спроса в январе скорее ускорился. Напомним, что инвестиции в основной капитал выросли на 8,6% г/г в 1-3 кв. 2024 г.

Рынок труда и доходы населения

В марте - декабре 2024 года продолжился рост реальной заработной платы, наблюдавшийся на протяжении последних трех (вслед за масштабным снижением показателя в апреле 2022 года). В целом за 2024 года по отношению к предыдущему году реальная начисленная заработная плата увеличилась на 9,1%, а прирост номинальной заработной платы составил за год 18,3%. Для сравнения, в целом в 2023 году по отношению к предыдущему году реальная заработная плата увеличилась на 8,2%, тогда как прирост номинальной заработной платы составил за указанный период 14,6%.

С сентября 2023 года уровень безработицы не превышал 3% и продолжает снижаться от месяца к месяцу. Это свидетельствует о сохраняющейся напряженности на рынке труда, вызванной острым дефицитом трудовых ресурсов.

Число официально зарегистрированных безработных в январе 2025 года, как и в предыдущие месяцы, составило 0,3 млн человек.

Согласно предварительной статистике Росстата, в 4-м квартале 2024 года реальные доходы населения выросли на 8,6% по сравнению с 4-м кварталом 2023 года, а реальные располагаемые доходы - на 4,1%. В целом за 2024 год реальные доходы выросли на 8,4% против прироста на 6,5% в 2023 году, а реальные располагаемые доходы - на 7,3% против прироста на 6,1% годом ранее. Что касается использования денежных доходов, в 2024 году по сравнению с 2023 годом незначительно снизилась доля средств на покупку товаров и услуг. Доля средств на оплату обязательных платежей за последний год выросла. Также немного увеличилась доля сбережений.

Инфляция

В феврале 2025 года потребительские цены в среднем по России выросли на 0,81% (м./м. против прироста на 1,23% месяцем ранее и 0,68% в феврале прошлого года). В целом за период с начала года потребительские цены в среднем выросли на 2,05% против прироста на 1,55% за аналогичный период прошлого года. В годовом выражении инфляция ускорилась до 10,06% в отчетном месяце против 9,92% месяцем ранее.

Среди всех групп потребительских товаров и услуг в отчетном месяце наиболее значительно подорожали продукты питания - на 1,27% (для сравнения, в январе продовольственные товары подорожали на 1,33%). За период с начала года прирост цен на продовольственные товары составил 2,62% (+2,04% в январе-феврале 2024 года). В годовом выражении прирост цен на продукты питания составил 11,68% против 11,13% месяцем ранее. При этом продовольственные товары без плодоовощной продукции подорожали в феврале на 1,12% (прирост цен в годовом выражении был равен 11,03%), а прирост цен на плодоовощную продукцию был равен 2,27% (15,99% в годовом выражении). Среди других продовольственных товаров заметнее всего подорожали рыба и морепродукты (+2,09%) и молоко и молочная продукция (+1,73%).

Непродовольственные товары подорожали в отчетном месяце на 0,26% против прироста на 0,42% месяцем ранее и на 0,26% в феврале прошлого года. В годовом выражении прирост цен на непродовольственные товары не изменился по сравнению с прошлым месяцем и составил 6,07%. Наиболее значительно в отчетном месяце подорожали строительные материалы, медикаменты и бензин автомобильный (на 0,51- 0,84%). Напомним, что цены на топливо активно повышались и в конце прошлого-начале текущего годов. В годовом выражении прирост цен на бензин составил 11,78% - максимальный прирост цен среди всех непродовольственных товаров.

Цены на платные услуги выросли в отчетном месяце на 0,81%. В годовом выражении прирост цен на платные услуги составил 12,67%. Напомним, что цены на платные услуги являлись лидерами по темпам прироста на протяжении последних двух лет, тогда как в предыдущие года цены на платные услуги, напротив, росли минимальными темпами. Отметим, что среди платных услуг наиболее значительно в феврале 2025 года подорожали услуги пассажирского транспорта - на 2,95%, а также услуги организаций культуры - 2,47%.

По итогам февральского заседания Совета директоров Банка России было объявлено о сохранении ключевой ставки на прежнем уровне - 21,00% годовых. Данное решение было принято с учетом того, что, по мнению регулятора, «достигнутая жесткость денежно-кредитных условий формирует необходимые предпосылки для возобновления процесса дезинфляции и возвращения инфляции к цели в 2026 году». Напомним, что в октябре 2024 года регулятор повысил ключевую ставку сразу на 200 б.п. В отчетном году Банк России прогнозирует инфляцию на уровне 7,0-8,0%.

Достижение целевого показателя по инфляции - 4% - ожидается не ранее 2026 года.

Обменный курс

Средний курс рубля к доллару в феврале составил 92,8 руб./долл.; таким образом, укрепление по сравнению с январем сложилось в размере 8,6%. По состоянию на конец февраля курс составил 87,7 руб. против 98 руб. на конец января. Реальный курс рубля к доллару в феврале вырос на 8,8% по сравнению с январем и на 11,2% по сравнению с декабрем 2024 г. В структуре платежного баланса (предварительная оценка Банка России) укреплению рубля в феврале по сравнению с январем способствовали: сокращение импорта товаров на 2,2 млрд долл., рост экспорта товаров на 2,1 млрд долл., сокращение импорта услуг на 1 млрд долл., сокращение чистого приобретения иностранных активов (кроме резервных) на 0,9 млрд долл., сокращение доходов к вы-



плате на 0,3 млрд долл., рост экспорта услуг на 0,1 млрд долл. В то же время в сторону ослабления на рубль в феврале действовали: сокращение чистого принятия обязательств на 3,2 млрд долл., рост изменения резервных активов на 1,5 млрд долл., сокращение чистых ошибок и пропусков (прокси для незарегистрированного чистого притока капитала) на 1,1 млрд долл., сокращение доходов к получению на 0,5 млрд долл. Существенный вклад в укрепление рубля в феврале внесли обязательные продажи экспортной валютной выручки. По данным Банка России, чистые продажи валюты 29 компаниями из числа крупнейших экспортеров в феврале увеличились на 25% м/м до 12,4 млрд долл.

Средний курс рубля к евро в феврале составил 96,9 руб./евро; таким образом, укрепление по сравнению с январем сложилось в размере 8,1%. По состоянию на конец февраля курс составил 92 руб. против 102,8 руб. на конец января. Реальный курс рубля к евро в феврале вырос на 8,7% по сравнению с январем и на 13% по сравнению с декабрем 2024 г.

Средний курс рубля к юаню в феврале составил 12,6 руб./юань; таким образом, укрепление по сравнению с январем сложилось в размере 7,7%. По состоянию на конец февраля курс составил 12 руб. против 13,4 руб. на конец января. Реальный курс рубля к юаню в феврале вырос на 7,9% по сравнению с январем и на 11% по сравнению с декабрем 2024 г.

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2029 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

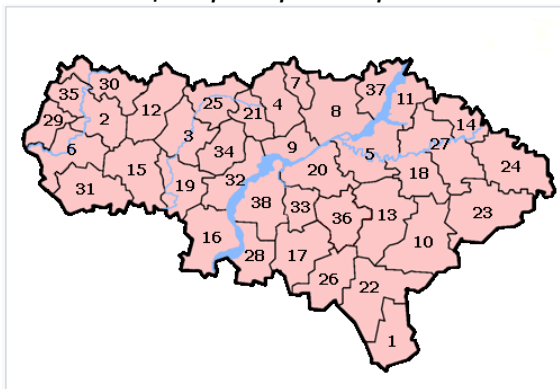
Со 5 по 12 августа 2024 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2024 г. и далее до 2030 г.

Консенсус-прогноз на 2024–2030 гг. (опрос 5–12 августа 2024 г.)

Показатель	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Реальный ВВП, % прироста	3,3	1,6	1,5	1,7	1,7	1,7	1,9
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,7	2,8	3,0	3,1	3,1	3,1	3,1
Реальные располагаемые доходы, % прироста	6,1	2,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,8
Индекс потребительских цен, % прироста	6,9	4,7	4,0	4,1	4,1	4,0	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	18,40	13,13	8,82	7,93	7,91	7,68	7,65
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	92,5	97,0	100,4	102,9	105,3	107,7	110,3
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	69,9	67,2	66,5	65,6	67,2	68,0	67,6

Источники информации: <https://dcenter.hse.ru>, <https://www.rbc.ru>, <https://www.eeg.ru>

Уровень социально-экономического развития Саратовской области Общая характеристика региона



Географическое положение.

Саратовская область расположена на юго-востоке Европейской части России, в северной части Нижнего Поволжья. С запада на восток территория вытянута на 575 км, с севера на юг — на 330 км. Через область протекает река Волга, которая делит область на 2 части: Левобережье и Правобережье.

Климат в области - континентальный.

Климат в области умеренно континентальный: продолжительное сухое жаркое лето, в Левобережье значительное количество дней с температурой выше 30 °С. Зима — морозная, среднее количество дней с осадками — 12—15 в месяц, с туманами — в среднем 4—10 дней в месяц, с метелями — в среднем 4—10 дней в месяц. Весна короткая. В марте возможны метели, заносы на дорогах, в среднем 5—7 дней. Дней с туманами в марте в среднем 5—9. Весной, обычно с последней декады марта по третью декаду апреля, на дорогах с твёрдым покрытием вводится ограничение на движение большегрузного автотранспорта, начало которого приурочено к переходу среднесуточной температуры через 0. Осень не отличается из года в год постоянством погоды. Устойчивый снежный покров образуется в северных районах к 25 ноября, а в центральных и южных — с 29 ноября по 8 декабря. Область пересекает климаторазделяющая и ветроразделяющая ось Воейкова, она проходит в среднем через восточные и северные районы области, иногда понижаясь к югу, а иной раз уходя заметно к северу, особенно весной, к границам лесной и лесостепной природных зон, эта ось оказывает влияние на климат области.

Весна начинается в последней декаде марта. Лето длится 4,5 месяца и делится на три периода: «предлетье», «разгар» и «спад» лета. Летом на всей без исключения территории Саратовской области господствуют ветры Северо-Западных, Северных, Северо-



Восточных румбов. Осень начинается в середине сентября и продолжается до начала ноября. Зима начинается в первую декаду ноября.

Административно-территориальное устройство

Согласно Областному Закону «Об административно-территориальном устройстве Саратовской области» и Реестру административно-территориального деления Саратовской области, субъект РФ включает следующие административно-территориальные единицы:

- 1 город областного значения (Саратов),
- 3 закрытых административно-территориальных образования (посёлок Михайловский, посёлок Светлый, город Шиханы),
- 38 районов (из которых 20 находятся в Правобережье, а 18 — в Левобережье).

Область включает 1848 населённых пунктов.

Административным центром Саратовской области является город Саратов.

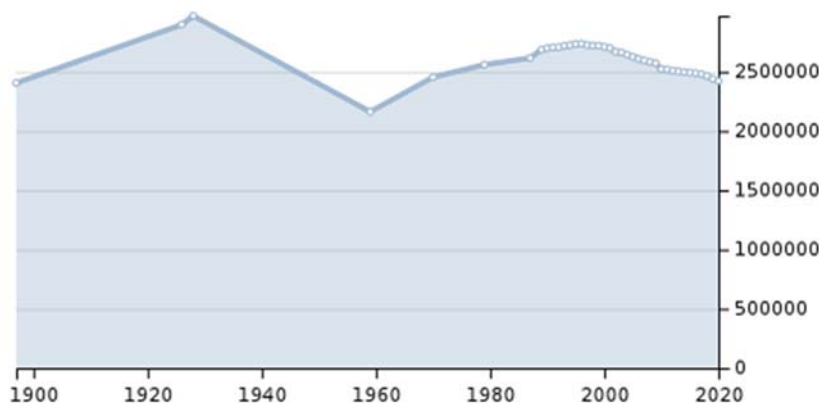
Районы Саратовской области:

1 — Александрово-Гайский; 2 — Аркадакский; 3 — Аткарский; 4 — Базарно-Карабулакский; 5 — Балаковский; 6 — Балашовский; 7 — Балтайский; 8 — Вольский; 9 — Воскресенский; 10 — Дергачёвский; 11 — Духовницкий; 12 — Екатериновский; 13 — Ершовский; 14 — Ивантеевский; 15 — Калининский; 16 — Красноармейский; 17 — Краснокутский; 18 — Краснопартизанский; 19 — Лысогорский; 20 — Марковский; 21 — Новобурасский; 22 — Новоузенский; 23 — Озинский; 24 — Перелюбский; 25 — Петровский; 26 — Питерский; 27 — Пугачёвский; 28 — Ровенский; 29 — Романовский; 30 — Ртищевский; 31 — Самойловский; 32 — Саратовский; 33 — Советский; 34 — Татищевский; 35 — Турковский; 36 — Фёдоровский; 37 — Хвалынский; 38 — Энгельсский

Демографическая ситуация.

Население по территории области распределено неравномерно: правобережные районы заселены более густо, чем левобережные. Ведущая причина — наличие крупных промышленных, железнодорожных и культурных центров. По всей области в структуре городское население преобладает над сельским. Население области исторически многонационально — Волга и щедрые приволжские земли издавна манили различные народы. В XIII веке во времена Золотой орды на Волге основана столица — Сарай (до того Итиль). В середине XVI века Русское государство разгромило татарское ханство, покончив с монголо-татарским игом. На Волгу в середине XVIII века переселялись раскольники, здесь селились беглые крестьяне, переселенцы из стран Европы, приглашённые императрицей Екатериной II, а также служилый и посадский люд, искавший избавления от неволи. Основное население области — русские. Кроме того, на территории проживают немцы, украинцы, казахи, татары, мордва, чуваш, белорусы, евреи.

Численность населения области по данным Росстата составляет 2 404 198 чел. (2023). Плотность населения — 23,75 чел./км² (2023). Городское население — 77,46 % (2022). По демографическим показателям Саратовская область занимает 70-е место в России



ПОКАЗАТЕЛИ ЕСТЕСТВЕННОГО ДВИЖЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ
(По дате регистрации в органах ЗАГС)

	Январь-июнь					
	человек			на 1000 человек населения ²		
	2021	2020	прирост (+), снижение (-)	2021	2020	2021 в % 2020
Родившихся	8832	8777	55	7,5	7,3	102,7
Умерших	20860	17352	3508	17,6	14,4	122,2
из них детей в возрасте до 1 года	29	39	-10	3,1 ³	4,0 ³	77,5
Естественный прирост (+), убыль (-)	-12028	-8575	x	-10,1	-7,1	142,3
Браков	4735	3696	1039	4,0	3,1	129,0
Разводов	4860	3545	1315	4,1	2,9	141,4

1 Информация о естественном движении населения формируется на основе данных из Единого государственного реестра записей актов гражданского состояния (ЕГР ЗАГС). В связи с распространением новой коронавирусной инфекции и принятых карантинных мер жители не в полной мере обеспечили регистрацию фактов рождения и (или) смерти в системе ЕГР ЗАГС. В связи с этим данные о естественном движении населения будут дополнены после снятия карантинных мер и регистрации жителями фактов рождения и смерти в органах записи актов гражданского состояния.

2 Показатели месячной регистрации приведены в пересчете на год.

3 На 1000 родившихся живыми.



ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

	Июль 2021	Январь-июль 2021	В % к		Справочно январь- июль 2020 в % к январь- июль 2019
			июлю 2020	январю- июлю 2020	
Индекс промышленного производства ¹			104,7	118,9	97,5
Продукция сельского хозяйства, млн руб.	40082,0	87431,4	76,2	89,5	116,9
Оборот розничной торговли, млн руб.	39025,3	248102,7	101,8	105,3	100,7
Объем платных услуг населению, млн руб.	8023,7	63582,3	107,2	111,9	89,1
Индекс потребительских цен, %	100,2 ²	103,7 ³	105,9	106,3	103,3
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	101,5 ²	113,1 ³	119,2	115,0	97,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, человек (по данным Министерства труда и социальной защиты Саратовской области)	12769		24,2		
Продолжение					
	Июль 2021	Январь-июль 2021	В % к		Справочно январь- июль 2020 в % к январь- июль 2019
			июлю 2020	январю- июлю 2020	
Внешнеторговый оборот ⁴ , млн долл. США,	253,0	1543,1	126,4	154,8	107,0
в том числе:					
экспорт товаров	175,6	1097,3	131,1	174,2	101,4
импорт товаров	77,4	445,8	116,7	121,5	118,3
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁵					
номинальная, руб.	38891,4	35573,5	111,7	110,1	108,6
реальная			104,6	103,6	105,3

1 Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-производителей (в натуральном или стоимостном выражении).

2 Июль 2021 г. к июню 2021 г.

3 Июль 2021 г. к декабрю 2020 г.

4 По данным Приволжского таможенного управления, с учетом объемов организаций, зарегистрированных на территории Саратовской области и ведущих фактическую деятельность в других субъектах РФ по состоянию на 11.08.2021. Сведения приведены с учетом данных о взаимной торговле Саратовской области со странами – членами ЕАЭС (республиками Беларусь, Казахстан, Армения, Киргизия).

5 Данные приведены по полному кругу организаций.

ДИНАМИКА ИНВЕСТИЦИЙ В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ

	Млн руб.	В % к соответствующему периоду предыдущего года
2020		
I квартал	20554,4	128,1
I полугодие	55477,1	114,2
январь-сентябрь	96291,2	92,0
год ²	167233,2	96,4
2021		
I квартал	19661,0	85,2
I полугодие	51849,1	83,4



1 Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу хозяйствующих субъектов определен в соответствии с «Официальной статистической методологией определения инвестиций в основной капитал на региональном уровне», утвержденной приказом Росстата от 18.09.2014 г. №569с изменениями от 25.01.2017 № 40, от 19.04.2018 № 206, от 28.06.2018 № 399.

2 Оперативные данные.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki>, https://srtv.gks.ru/publication_collection/document/35964

Уровень социально-экономического развития территории г. Балашова и Балашовского района

Расположение и инфраструктура. Балашовский район расположен в западной части Правобережья Саратовской области. С запада он граничит с Воронежской областью, с юго-запада - с Волгоградской областью, с юга - с Самойловским районом, с юго-востока - с Калининским районом, с северо-запада - с Романовским районом, с северо-востока - с Аркадакским районом. Площадь Балашовского района составляет 2,9 тыс. км², протяженность дорог с твердым покрытием – 61,2 км. На территории района расположено 60 сел.

Балашов — город (с [1780 г.](#)) в [России](#), административный центр [Балашовского района Саратовской области](#). Образует одноимённое [муниципальное образование](#) город Балашов со статусом [городского поселения](#) как единственный населённый пункт в его составе.

Численность города на 2020 г. составляет 75 773 человека.

Город расположен на восточной окраине [Оско-Донской](#) равнины, на [реке Хопёр](#) (приток р.Дон), на пересечении железнодорожных линий [Тамбов](#) — [Камышин](#) и [Поворино](#) — [Пенза](#), на расстоянии 226 км к западу от Саратова. Площадь г. Балашова – 78,1 км².

Промышленность. В городе действуют предприятия:

- ООО «Балашовский текстильный комбинат» (Балтекс), (с 1968 г.)— градообразующее предприятие города в СССР и России, являющееся единственным уникальным предприятием по производству синтетических и смесовых тканей.
- ООО «Балашовский сахарный комбинат» (БСК), (с 1960 г.)— единственное градообразующее предприятие по переработку сахарной свёклы и производству сахара в Саратовской области.
- ООО «МакПром» (с 2012 г.)— одно из самых больших предприятий с современными итальянскими технологиями по производству муки и макаронных изделий.
- ООО «ЖБК-8» (с 1966 г.) — производство сборных железобетонных конструкций, блоков стен подвала и товарного бетона для промышленного и гражданского строительства.
- ОАО «Балашовслюда» (1958 г.) — предприятие, специализирующееся на выпуске электроизоляционных материалов и электронагревательных элементов на основе слюды.
- ЗАО «БалашовБелстарАгро» (с 2005 г.) — предприятие по производству макаронной продукции.
- ОАО «Балашовский комбинат хлебопродуктов» (Балкомхлебпродукт), (с 1896 г.)— предприятие по производству хлеба и мучных кондитерских изделий, муки из зерновых и растительных культур и готовых мучных смесей и теста для выпечки.
- ОАО «Балашовская хлебная база» — услуги по приёмке, сушке, подработке, хранению и отгрузке зерновых и масленичных культур.
- ОАО «Балашовский комбикормовый завод» (БКЗ), (с 1937 г.) — предприятие по производству комбикормов и по хранению зерновых культур.
- ОАО «Мельница 11» (с 1997 г.) — предприятие по производству крупы, муки грубого помола, гранул и прочих продуктов из зерновых культур.
- ООО «Балашовская птицефабрика» (с 1970 г.)— предприятие по производству товарного куриного яйца и мяса кур бройлеров.
- ЗАО «Элеваторхолдинг» — хранение и складирование зерна.
- ООО «ТОТОлини» — предприятие по выпуску обуви.
- [Локомотивное депо Балашов](#) (с 1894 г.) — предприятие по ремонту и эксплуатации тягового подвижного состава.
- ОАО «Рембаза» (с 1962 г.)— Производство электрической распределительной и регулирующей аппаратуры.
- ООО «Жанэт» — предприятие по пошиву одежды для детей от 0 до 7 лет и специальной одежды.

В ходе прошедшего Российского инвестиционного форума в Сочи (13—15 февраля 2019 года) Правительство Саратовской области и компания «Саратовские биотехнологии» подписали соглашение о строительстве в регионе завода по глубокой переработке пшеницы. Мощность предприятия — 250 тыс. т в год, инвестиции — около 20 млрд руб. Проект планируется реализовать в 2019—2021 годах. Завод будет производить белковые кормовые добавки, биоэтанол, пшеничный крахмал, глютен.

Направление переработки растениеводческого сырья с производством конечной продукции не имеет аналогов в России и странах СНГ. Предприятие займется производством белковых кормовых добавок, биоэтанола, пшеничного крахмала, глютен. Основными потребителями продукции являются предприятия комбикормовой, пищевой, лакокрасочной и химической промышленности. С запуском производства в 2021 году откроется 500 рабочих мест.

В перспективе развития Балашовского муниципального района планируется построить мясокомбинат и комбикормовый завод с новыми технологиями, кирпичный и пенобетонный заводы, домостроительный комбинат. Возможно, появятся швейная фабрика на средства инвесторов.



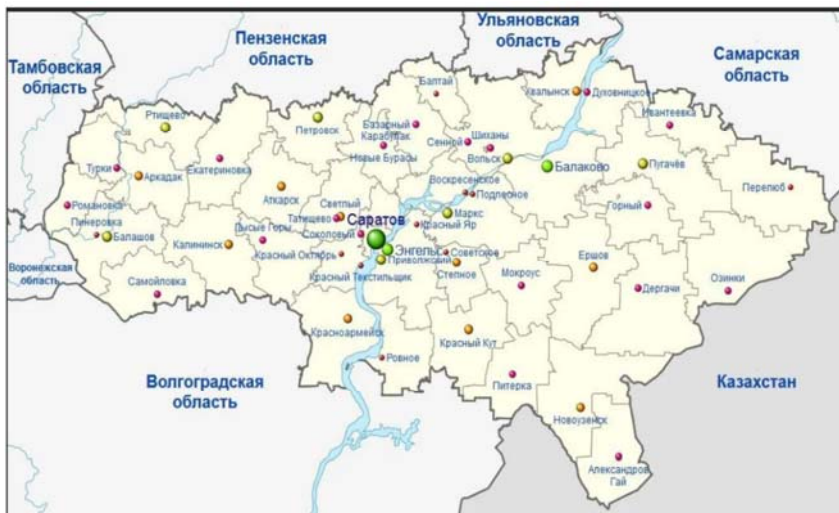
Сельскохозяйственным производством занимаются 24 товарищества и 293 крестьянских (фермерских) хозяйства. Специализация – зерново-маслично-животноводческая, со значительными посевами сахарной свеклы.

Дальнейшие перспективы экономического развития г. Балашова и Балашовского района, обусловленные его расположением и историческим развитием, будут, вероятнее всего, связаны, как и в настоящее время, с машиностроением и металлообработкой, легкой и пищевой, мукомольно-крупяной и комбикормовой промышленностью, производством строительных материалов.

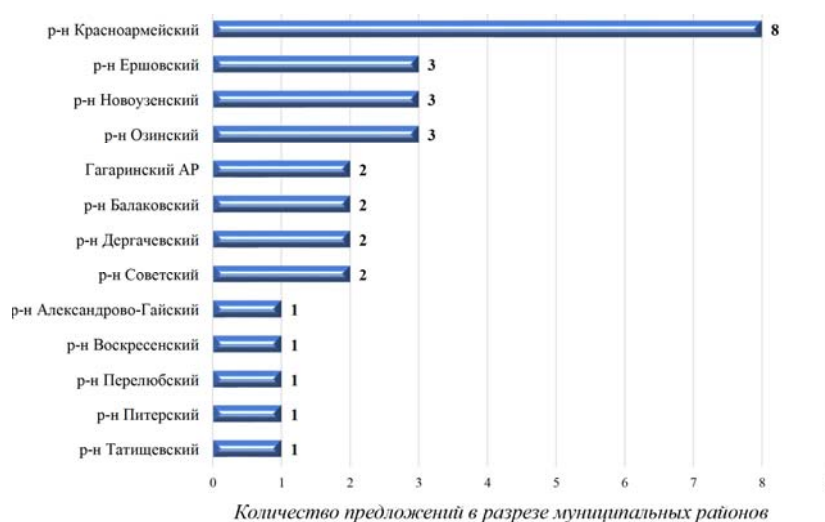
содействие развитию среднего и малого бизнеса в области производства товаров народного потребления и обслуживающего сервиса.

Источник информации: ru.wikipedia.org, <https://srtv.gks.ru>.

Различают следующие сегменты рынка недвижимости: — рынок земельных участков; — рынок жилья (квартиры, дома малоэтажной жилой застройки); — рынок коммерческой недвижимости (офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, производственно-складские объекты, хранение транспорта, гостиницы).



Рынок земельных участков для сельскохозяйственного использования на территории региона развит по-прежнему слабо. За 1 полугодие 2022г в ходе исследования рынка недвижимости из общего количества объектов после качественной обработки и проверки на полноту для дальнейшей работы принято 30 предложений о продаже земельных участков 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование». В качестве источников информации о рынке недвижимости использовались общероссийские интернет-порталы: www.avito.ru, www.cian.ru, www.agroserver.ru



Предложения о продаже были выявлены в 13 из 38 районов области. Распределение объектов на рынке недвижимости региона представлено следующим образом: относительно структуры предложений по муниципальным районам области – наибольшее количество предложений представлено в Красноармейском районе, следом идут Ершовский, Новоузенский и Озинский районы. В других районах области предложения по данному сегменту представлены в единичном количестве, либо не выявлены вообще. Далее рассмотрим влияние основных ценообразующих факторов на цены предложений земельных участков для сельскохозяйственного использования.

К ценообразующим факторам (характеристикам) объектов относится информация об их физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках, а также иная информация, существенная для формирования стоимости объектов.

Цена предложения земельных участков для сельскохозяйственного использования зависит от целого ряда факторов, в данном анализе рассмотрим зависимость стоимости от:

- агроклиматической подзоны; • фактора масштаба;
- местоположения земельного участка относительно пунктов приема и переработки с/х продукции; • наличия подъездных путей с твердым покрытием.

Анализ имеющейся ценовой информации в разрезе агроклиматических условий территории Саратовской области. Агроклиматическое зонирование территории учитывает влияние климатических условий на качество земель.

По своим агроклиматическим условиям Саратовская область делится на 4 оценочных района и 9 агроклиматических подзон. Полезность земель сельскохозяйственного назначения, а следовательно, и их цена предложения должна напрямую зависеть от агроклиматической зоны, в которой они расположены

Таблица средних цен предложений
в разрезе муниципальных районов по агроклиматическим
подзонам региона

Наименование муниципального района	Агроклиматическая подзона	УПЦП*/цена предложения**, руб./кв.м.
р-н Татищевский	3	3,75*
р-н Воскресенский	4	2,67
Гагаринский АР		
р-н Балаковский	5	2,06
р-н Красноармейский		
р-н Советский		
р-н Ершовский	6	1,37
р-н Перелюбский		
р-н Дергачевский	7	1,10
р-н Новоузенский		
р-н Озинский		
р-н Питерский		
р-н Александрово-Гайский	8	0,52*

УПЦП* - удельный показатель цены предложения. Цена предложения* - в случае если выявлено меньше 3-х предложений.

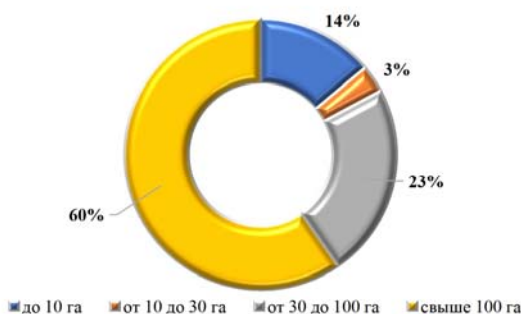
На основании данных таблицы можно сделать вывод, что по представленным предложениям прослеживается зависимость цен предложений от агроклиматических условий: чем более благоприятный район по своим агроклиматическим условиям, тем выше цены предложений земельных участков.





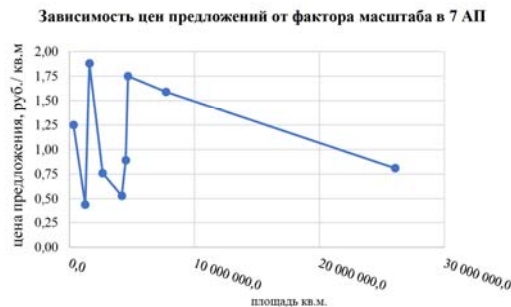
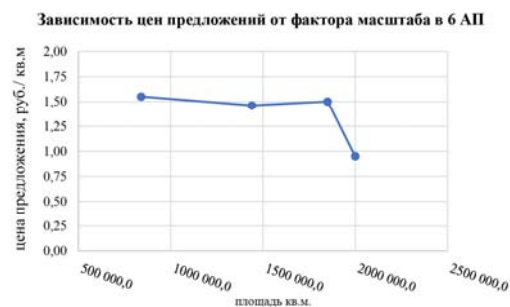
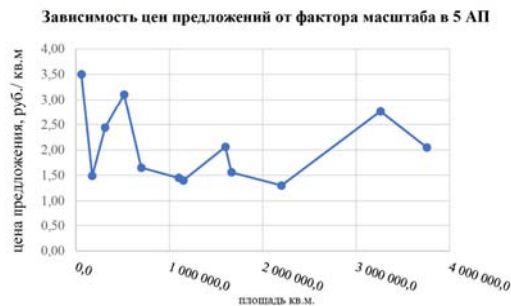
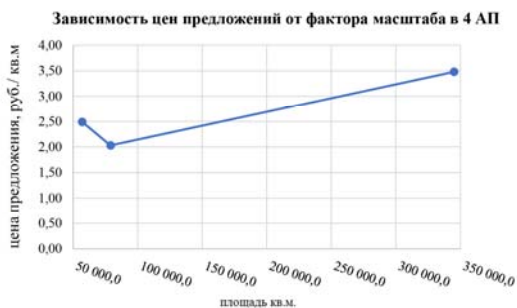
Фактор масштаба (площадь)

Одним из ценообразующих факторов земельных участков для сельскохозяйственного использования является фактор масштаба. За рассматриваемый период на рынке представлены объекты различной площади. В основном преобладают предложения о продаже земельных участков площадью свыше 100 гектар – 60% от общего количества выявленных предложений. Далее рассмотрим влияние фактора масштаба по агроклиматическим подзонам региона. Для примера будем рассматривать земельные участки из 4, 5, 6 и 7 агроклиматических подзон (ввиду того, что количество предложений представлено более 2-х)



Структура предложений в разрезе площадей

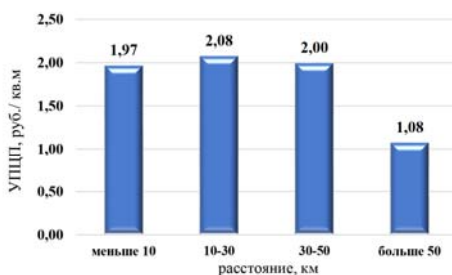
Графики зависимости цен предложений относительно фактора масштаба по агроклиматическим подзонам региона



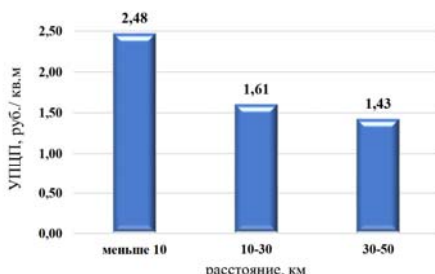
По графикам видно, что не прослеживается зависимость цен предложений от площади участка (например, что участки большей площади дешевле и наоборот).

Местоположение земельного участка относительно пунктов приема и переработки с/х продукции.





Зависимость цен предложений относительно пунктов приема и переработки с/х продукции по Саратовской области



Зависимость цен предложений относительно пунктов приема и переработки с/х продукции по Красноармейскому району Саратовской области

В разрезе данного фактора рассмотрим зависимость цен предложений в целом по региону и отдельно по Красноармейскому району (ввиду наибольшего количества представленных предложений).

В целом по региону земельные участки расположенные от пунктов приема и переработки с/х продукции на расстоянии до 10, от 10 до 30 и от 30 до 50 км находятся примерно в одном ценовом диапазоне, а участки расположенные на значительном удалении (свыше 50 км), уже ниже по цене.

Зависимость цен предложений относительно пунктов приема и переработки с/х продукции по Саратовской области

Зависимость цен предложений относительно пунктов приема и переработки с/х продукции по Красноармейскому району Саратовской области

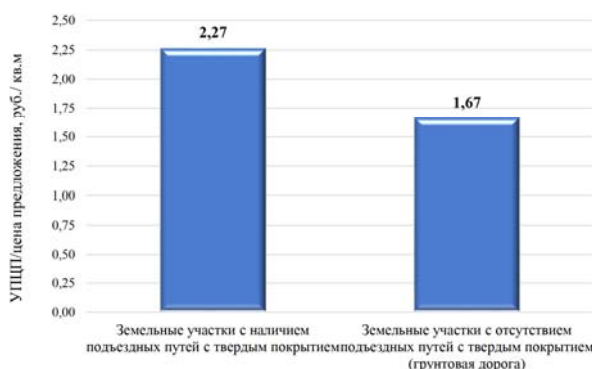
По земельным участкам, расположенным в Красноармейском районе, наблюдается зависимость: земельные участки наиболее близкие к пунктам приема и переработки с/х продукции дороже, с увеличением расстояния цена предложения снижается.

По данному ценообразующему фактору можно сделать вывод, что расстояние от земельного участка до пункта приема и переработки с/х продукции влияет на цену предложения.

Наиболее близкие участки более дорогие. Близость пункта приема и переработки с/х продукции оказывает положительное влияние на цену предложения.

Качество покрытия подъездной дороги

Далее рассмотрим еще один ценообразующий фактор – качество покрытия подъездной дороги. Для земельных участков сельскохозяйственного назначения удаленность от магистрали с асфальтированным покрытием играет большое влияние с учетом необходимости транспортировки продуктов производства.



Зависимость цен предложений от наличия (отсутствия) подъездных путей с твердым покрытием

По итогам прослеживается зависимость цены предложений от наличия (отсутствия) подъездных путей: цены предложений земельных участков с наличием подъездных путей с твердым покрытием выше цен предложений земельных участков с грунтовым подъездом примерно на 26,4%.

Выводы

Для исследования рынка недвижимости из общего количества представленных предложений в работу были приняты объекты после качественной обработки и проверки на полноту.

Для исследования рынка недвижимости в работу были приняты земельные участки свободные от зданий, строений, объектов незавершенного строительства. В качестве источников информации о рынке недвижимости использовались общероссийские интернет-порталы: www.avito.ru, www.cian.ru, www.agroserver.ru, www.realty.yandex.ru, www.kvadrat64.ru.

1 сегмент «Сельскохозяйственное использование»



Рынок земельных участков для сельскохозяйственного использования на территории региона развит по-прежнему слабо. Наибольшее количество предложений выявлено в Красноармейском муниципальном районе. По результатам проведенного анализа определена зависимость цен предложений земельных участков для сельскохозяйственного использования от следующих ценообразующих факторов: - агроклиматической подзоны; - фактора масштаба; - местоположения земельного участка относительно пунктов приема и переработки с/х продукции; - наличия подъездных путей с твердым покрытием. Цены предложений выявленных земельных участков для сельскохозяйственного использования по региону варьируются в диапазоне 0,44 – 3,75 руб./кв.м.

Источник информации: <https://cgko64.ru/113-2/>

Аналоги объекта. Обоснование выбора аналогов.

В качестве аналогов для сравнительного подхода выбраны объекты, наиболее схожие с оцениваемым как по своим техническим характеристикам, так и по качеству местоположения.

Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения для сравнительного подхода выбрана «цена за 1 м²». В качестве единицы сравнения для доходного подхода выбран «размер аренды за 1 м² в год». Такой выбор связан с тем, что традиционно по земельным участкам подавляющим большинством участников рынка недвижимости используются именно эти показатели. Они активно применяются в аналитических и методических материалах по определению соотношения спроса и предложения. Также они нашли отражение в нормативных документах, которые определяют кадастровую стоимость объектов, правила заключения договоров, процедуру продажи объектов. Использование этих единиц сравнения вполне достаточно для того, чтобы составить объективное представление об уровне стоимости объекта. Применение других единиц сравнения в нашем случае является неэффективным и необоснованно значительно усложнит анализ и расчеты.

Анализ вариантов наиболее эффективного использования

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

Алгоритм определения варианта наиболее эффективного использования объекта:

- отбор вариантов использования объекта, соответствующих законодательству;
- проверка каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на физическую возможность;
- проверка каждого из соответствующих законодательству и физически возможных вариантов использования объекта на финансовую осуществимость;
- выявление из финансово осуществимых вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки;
- формулирование вывода о варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Юридическая законность подразумевает проверку на соответствие способов использования распоряжениям о правилах зонирования, строительных нормативах, законодательству в области охраны окружающей среды и другим действующим законодательным актам.

Физическая возможность подразумевает рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Экономическая целесообразность подразумевает рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность подразумевает рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Наиболее эффективное использование объекта оценки – текущий вид разрешенного использования.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Методика оценки

Оценка представляет собой процесс определения стоимости объекта.

Этапы определения стоимости объекта оценки

1. Заключается договор на проведение оценки
2. Запрашивается от Заказчика необходимая информация об объекте оценки.
3. Получаются от Заказчика документы и информация, необходимые для оценки объекта оценки.
4. Устанавливаются количественные и качественные характеристики объекта оценки
5. Осмотр объекта оценки, его идентификация и фотографирование.
6. Производится анализ предоставленной Заказчиком информации.
7. Производится сбор и анализ рыночной информации.
8. Производится анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.



9. Определяется применимость каждого из трех подходов к оценке для целей оценки объекта оценки, обосновывается использование определенных методов оценки в рамках каждого из применимых подходов.
10. Производится определение стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода к оценке или обосновывается отказ от использования сравнительного подхода.
11. Производится определение стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода к оценке или обосновывается отказ от использования доходного подхода.
12. Производится определение стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода к оценке или обосновывается отказ от использования затратного подхода.
13. Согласовываются результаты определения стоимости объекта оценки, полученных с использованием трех подходов к оценке и определяется итоговая величина стоимости объекта.
14. Составляется отчет об оценке.

Определение вида стоимости

При оценке объектов базовым понятием является рыночная стоимость.

Под рыночной стоимостью объекта оценки в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме 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.

(Статья 3 ФЗ-135)

В случае, когда в отличие от рыночной стоимости при оценке учитываются экономические последствия нарушения условий, определяющих рыночную стоимость, определяется другой вид стоимости.

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (ФСО – 2).

В силу налагаемых ограничений в особенности временного характера не осуществляется «адекватный маркетинг». То есть имущество должно быть реализовано в установленные сроки, несмотря ни на то, что оно не подготовлено к продаже надлежащим образом, ни на то, что не проведены необходимые подготовительные работы по его продаже (анализ рынка аналогичных объектов, реклама и т.п.).

Для определения соответствующего вида стоимости воспользуемся Федеральными Стандартами Оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО-2). В соответствии с основанием оценки, требованиями Заказчика и согласно действующего законодательства и стандартов оценки в настоящем отчете мы используем вид стоимости: **рыночная стоимость**.

Основные понятия

Согласно ФСО №1:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласно ФСО №11:



I. Общие положения

1. Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

2. Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

II. Предпосылки стоимости

3. Предпосылки стоимости включают следующее:

1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;

2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);

3) дата оценки;

4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);

5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

4. Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.

5. Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

6. 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.

7. Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.

8. Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.

9. Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки.

Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях.

10. Предпосылки стоимости, типичные для каждого из видов стоимости, содержатся в определении данного вида стоимости и раскрыты в настоящем федеральном стандарте оценки.

11. Предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.

Согласно ФСО №III:

I. Общие положения

1. Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

2. Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

II. Предпосылки стоимости

3. Предпосылки стоимости включают следующее:

1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;

2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);

3) дата оценки;

4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);

5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

4. Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.



5. Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

6. 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.

7. Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.

8. Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.

9. Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки.

Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях.

10. Предпосылки стоимости, типичные для каждого из видов стоимости, содержатся в определении данного вида стоимости и раскрыты в настоящем федеральном стандарте оценки.

11. Предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.

Три подхода к оценке объекта

При оценке обычно используется три подхода:

- 1) Сравнительный подход
- 2) Доходный подход.
- 3) Затратный подход

После получения результатов по каждому из этих подходов производится сравнительный анализ достоинств и недостатков каждого из подходов, согласование результатов и устанавливается окончательная стоимость с учетом того, какой подход наиболее применим для достижения поставленных целей.

Сравнительный подход оценки земельного участка

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Достоинством этого подхода является использование фактических цен уже совершенных в недавнем прошлом сделок с аналогичными объектами и обоснование на этой основе вывода о стоимости оцениваемого имущества. Недостатком подхода является невозможность его применения на неразвитых рынках, а также необходимость проведения процедуры корректировок с тем, чтобы учесть отличия оцениваемого объекта от объектов сравнения.

Этот подход основан на принципах замещения, спроса и предложения и вклада. Основным является принцип замещения, который гласит, «при наличии на рынке равнодоступных сходных объектов, рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение объекта аналогичной полезности». В нашем исследовании основным методом является метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (незастроенных земельных участков).

Этапы оценки:

1. Анализ рынка аналогичных объектов.
2. Подбор аналогов.
3. Определение единиц сравнения.
4. Выделение элементов сравнения.
5. Корректировка стоимости единиц сравнения по элементам сравнения.
6. Применение мультипликаторов.
7. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и выведение итоговой величины стоимости оцениваемого объекта

Этап 1. Анализ рынка

Анализ рынка произведен в настоящем отчете ранее в одноименной главе.

Этап 2. Подбор аналогов



В качестве аналогов для сравнительного и доходного подходов выявляются и выбираются объекты, наиболее схожие с оцениваемым как по своим техническим характеристикам, так и по качеству местоположения. Проверяется и анализируется информация о сделках объектов-аналогов.

Этап 3. Единицы сравнения

В качестве единицы сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на рынке аналогичных объектов. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

Единицы сравнения земельных участков:

- 1) цена за 1 га,
- 2) цена за 1 сотку,
- 3) цена за 1 м².

Этап 4. Элементы сравнения

В качестве элементов сравнения принимают характеристики объектов и условия сделок, которые существенно влияют на цену объектов.

В настоящем отчете к элементам, подлежащим обязательному учету при оценке объектов недвижимости, относятся:

- 1) состав передаваемых прав;
- 2) условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи;
- 3) условия продажи (предложения);
- 4) время продажи (предложения);
- 5) месторасположение объекта;
- 6) физические характеристики объекта;
- 7) экономические характеристики объекта;
- 8) характер использования объекта;
- 9) компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Этап 5. Корректировка

На выявленные различия в элементах сравнения осуществляется корректировка.

Классификация корректировок.

Корректировки бывают:

- 1) Процентные (коэффициентные),
- 2) Стоимостные (денежные).

Процентные корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше аналога, то коэффициент больше единицы. Если хуже – коэффициент меньше единицы.

К процентным корректировкам можно отнести, например, корректировки на:

- 1) местоположение,
- 2) износ,
- 3) время продажи.

Стоимостные корректировки в свою очередь подразделяются на:

- 1) стоимостные корректировки, вносимые к единице сравнения,
- 2) стоимостные корректировки, вносимые к цене объекта-аналога в целом.

Стоимостные корректировки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену единицы сравнения объекта аналога на сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Корректировки вносятся с положительным знаком, если оцениваемый объект лучше объекта-аналога. Корректировки вносятся с отрицательным знаком, если оцениваемый объект хуже объекта-аналога.

К стоимостным корректировкам можно отнести:

- 1) качественные характеристики,
- 2) корректировки, рассчитанные статистическими методами.

Стоимостные корректировки, вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют цену всего объекта на сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

К таким корректировкам можно отнести корректировки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (подвалов, пристроек для зданий, дополнительного оборудования для автомашин и т.п.).

Корректировки вносятся с положительным знаком, если оцениваемый объект имеет дополнительные улучшения по сравнению с объектом-аналогом. Корректировки вносятся с отрицательным знаком, если оцениваемый объект не имеет дополнительных улучшений, выявленных у объекта-аналога.

Последовательность применения корректировок.

В первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату.

- 1) состав передаваемых прав,
- 2) условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи,
- 3) условия продажи (предложения),
- 4) время продажи (предложения).

Во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Расчет корректировок.



Для расчета корректировок в настоящем отчете мы использовали следующие:

- 1) анализ парных продаж,
- 2) статистические,
- 3) экспертных оценок.

Выбор метода расчета корректировок зависит от объема и качества полученной рыночной информации.

Поправка на объем прав. Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Поскольку под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки, а при продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, то Объект оценки должен быть оценен «на уровне» права собственности. Следовательно, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение поправки.

В данном случае Объекты аналоги предлагаются к продаже на праве собственности, поэтому поправка не требуется.

Корректировка на обременения и сервитуты. Стоимость оцениваемого объекта рассчитывается без учета обременений.

Поправка на условия сделки. Так как особые условия сделки (продажи) у аналогов отсутствуют, корректировка не делается. Все объекты аналоги выставлены на открытых торгах по их рыночной стоимости.

Поправка на условия финансирования. В качестве аналогов выбраны объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, у всех аналогов условия финансирования – предполагается единовременный платеж, на рыночных условиях. Стоимостной корректировки не требуется.

Поправка на целевое назначение. В качестве аналогов выбраны объекты, имеющие категорию земли населенных пунктов, с назначением под ИЖС. Корректировка применялась в соответствии со справочником оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А. ООО Информ-Оценка. Нижний Новгород. 2022г., табл. 74, стр. 214.

Таблица 74. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,56	0,64
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	0,94	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,62	0,71

Поправка на условия рынка:

Поправка на дату заключения сделки / предложения. Поскольку в расчетах для всех аналогов используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация, корректировка по данному фактору для них не требуется и не проводилась.

Поправка на цену предложения. Корректировка на торг определялась на основании среднерыночных данных. Так как для расчета использовались только цены предложений, необходимо провести корректировку на параметр сделка/предложение. Эта корректировка показывает разницу между ценой предложения и реальной сделкой. По объектам аналогам сравнения предполагается возможность рыночного торга. Таким образом, в стоимость всех аналогов вводится понижающая корректировка «9,2%». Данная величина принята для активного рынка в соответствии со справочником оценщика недвижимости-2024 Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Земельные участки часть 2. Нижний Новгород 2024 год. г. Таблица 269, стр. 346:



**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 269. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	6,6% 14,8%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	5,4% 13,1%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	8,6% 19,1%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	4,7% 12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	8,0% 17,6%

Поправка на местоположение. Если объекты-аналоги не отличаются от оцениваемого объекта по месторасположению, то применение корректировки не требуется. За основу рассуждений воспользуемся данными следующей аналитической статьи «ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ РАЙОНОВ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ»¹ Для характеристики оценки эффективности земельных ресурсов рассчитаны данные по эффективности использования сельхозземель. Это необходимо для формирования зональных коэффициентов корректировки цен на землю с позиции получения объемов продукции. Основным показателем эффективной деятельности является расчет производства основной продукции по видам на 100 га убранной пашни в центнерах. Итогом является распределение сельскохозяйственных земель муниципальных районов по производству продукции растениеводства, формирование зон области и на их основе корректировочных коэффициентов при корректировке цен на землю.



Рисунок 1. – Зонирование территории Саратовской области по развитию производственного сектора растениеводства

Такое зональное распределение является характеристикой использования особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий определяется анализом качества земель (на основе балла бонитета почв) и экономических показателей сельскохозяйственных организаций.

Таблица 3– Зонирование Саратовской области по анализу объемов продукции растениеводства (особо ценные продуктивная пашня) и распределение поправочного коэффициента к цене земли от использования

Группа	Муниципальные районы	Поправочный коэффициент для рыночной оценки земли
1	2	3
1.лучшая зона для растениеводства	Аркадакский, Балашовский, Романовский, Турковский, Ртищевский, Екатериновский, Калининский, Аткарский, Татищевский,	1,3
2.хорошее производство	Балтайский, Самойловский, Петровский, Балаковский, Ивантеевский,	1,1
3.удовлетворительное	Саратовский, Энгельский, Вольский, Воскресенский, Красноармейский, Хвалынский, Лысогорский, Новобурасский, Базарно-Карабулагский, Красноармейский, Духовницкий, Перелобский, Ершовский, Пугачевский, Марковский, Краснокутский, Ровенский, Краснопартизанский	0,9
4.плохое	Советский, Федоровский, Дергачевский, Озинский	1
5.критическое	Питерский, Александрово-Гайский, Новоузенский,	0,8

¹ Агрофорсайт № 5_2017, Кударов Салават Сербулатович, магистр 2 курса ФГБОУ ВО Саратовский ГАУ, Муравьева Марина Владимировна, доцент ФГБОУ ВО Саратовский ГАУ (Электронное издание Саратовского государственного аграрного университета, источник: <http://www.sgau.ru/>, http://agroforsait.ru/wpcontent/uploads/2017/07/%D0%9A%D1%83%D0%B4%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B22_%D1%81%D0%B0%D0%B9%D1%82.pdf)



Поправка на форму и рельеф. Форма и рельеф участка объекта оценки, равно как и участков объектов аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Корректировка на эффект масштаба (площадь).

Площадь земельного участка является ценообразующим параметром. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. Земельные участки большей площадью продать тяжелее время их экспозиции значительно больше, количество потенциальных покупателей ограничено. Следовательно, необходима корректировка цен аналогов на площадь.

В соответствии со справочником оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А. ООО Информ-Оценка. Нижний Новгород. 2024г., табл. 52, стр. 191 масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит объект оценки и объект-аналог.

Таблица 52. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,35	1,60	1,80	1,94					
	50-100	0,74	1,00	1,18	1,33	1,44	1,53	1,60	1,66	1,70	1,74
	100-200	0,63	0,84	1,00	1,12	1,22	1,29	1,35	1,40	1,44	1,47
	200-300	0,56	0,75	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,25	1,28	1,31
	300-400	0,51	0,69	0,82	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15	1,18	1,21
	400-500		0,65	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,11	1,14
	500-600		0,63	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09
	600-700		0,60	0,71	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,05
	700-800		0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02
	800-900		0,57	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00
	>900		0,56	0,66	0,75	0,81	0,86	0,89	0,93	0,96	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

Поправка на транспортную доступность. Транспортная доступность оцениваемого объекта и у объектов аналогов сравнения аналогичная. Стоимостной корректировки не требуется.

Поправка на наличие улучшений. Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки оценивается в предположении об отсутствии любых улучшений, а объекты-аналоги не застроены.

Поправка на наличие коммуникации. Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций не проводилась так как объекты аналоги как и объект оценки не имеют подключенных коммуникаций и имеют равные возможности для их возможности подключения.

Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью: Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе движимого имущества.

Поправка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость. Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе, каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Метод парных продаж.

Метод парных продаж основан на сравнении двух объектов, являющихся идентичными друг другу за исключением одного параметра, наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Метод позволяет рассчитать поправку на эту характеристику и использовать ее для корректировки на этот параметр цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога.

Ограниченность применения данного метода обусловлена сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и анализом большого количества информации.

Статистические методы.

При наличии развитого рынка и большого объема качественной информации эффективно использовать методы статистики, например, корреляционно-регрессионный анализ.

Экспертные оценки.

Экспертные оценки расчета корректировок основываются на субъективном мнении экспертов о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше аналога. Чаще всего применяются процентные корректировки.

Этап 6. Мультипликаторы

Некоторое применение нашли различного рода мультипликаторы. Эта группа методов основана на определении соотношения между продажной ценой и различными характеристиками аналогов. Предполагается, что такие же соотношения существуют и между характеристиками оцениваемого объекта и его стоимостью.

Наиболее часто встречающиеся мультипликаторы.

Для объектов недвижимости:

- 1) Валовый рентный мультипликатор (валовой доход аналога разделить на цену продажи аналога),
- 2) Общий коэффициент капитализации (чистый операционный доход разделить на продажную цену).

Этап 7. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и выведение итоговой величины стоимости оцениваемого объекта



Выведение итоговой величины (обобщение) осуществлено посредством расчета средней арифметической. Также для дополнительной проверки выполнен расчет моды, медианы, среднеквадратического отклонения и доверительного интервала скорректированных значений цен сходных объектов.

Доходный подход

Настоящий подход к оценке с точки зрения ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что рыночная стоимость объекта непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которая принесет данный объект. Измерение и приведение будущих доходов может быть осуществлено либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством метода дисконтированного денежного потока.

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

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования оцениваемого земельного участка способом, приносящим доход, метод предполагает использование материалов государственного учета количества и качества земель, агроклиматические данные, материалы почвенных и геоботанических обследований, годовые отчеты сельскохозяйственных предприятий, статистическая отчетность по внесению удобрений.

Подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Учитывая, что решение типичных инвесторов для данного типа объектов опирается в основном получить максимальный доход от владения, доходность в данном случае не будет иметь веса при решении об окончательной стоимости объекта.

Оценщик отказался от применения данного подхода.

Затратный подход

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.

Принципиальным отличием земельных участков от других объектов недвижимости является то, что 1) в большинстве случаев они созданы не трудом человека, а природой и человек всего лишь эксплуатирует уже готовый объект, поэтому затраты на создание объекта либо равны нулю, либо незначительны. Затраты же, связанные с земельным участком либо связаны с улучшением его качественных характеристик, либо с улучшениями на участке, либо вокруг него (проведение коммуникаций, дороги и т.п.).

2) При грамотной эксплуатации земельного участка его износа не происходит. Это отражено в прямом запрете в бухгалтерском учете на амортизацию объектов основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (земельные участки, объекты природопользования).

Согласно Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утв. приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. N 34н) (с изменениями от 30 декабря 1999 г., 24 марта 2000 г.) «Стоимость земельных участков, объектов природопользования не погашается.» (пункт 48).

В случае же грамотного использования земельного участка может происходить улучшение его качеств и не уменьшение, а рост стоимости.

Таким образом, в случаях, когда земельный участок не создан в результате мелиоративных работ, а является продуктом природы, применение затратного подхода в качестве одного из основных не является целесообразным, так как затраты на его создание никак не отражают его рыночную стоимость, а износ может быть только в случае неправильной эксплуатации объекта.

Однако, элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка могут быть использованы в методе остатка и методе выделения.

Выбор весовых коэффициентов.

Рыночная стоимость 1 м² Объекта оценки определяется как взвешенное значение стоимостей 1 м² аналогов. При определении весового коэффициента каждого аналога, учитывалась величина выполненных корректировок.

Весовые коэффициенты для всех объектов аналогов сравнения выбираются на основании предположения, что чем меньше величина корректировки единиц сравнения для объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к объекту оценки. То есть, чем меньше сумма абсолютных величин относительных корректировок объекта аналога, тем большее значение весового коэффициента принимается для этого объекта аналога в расчёте итоговой стоимости Объекта оценки.

Весовые коэффициенты для каждого объекта аналога рассчитываются в соответствии следующим формулам:

$$Ki = (\sum | \Delta j |)$$

$$VKi = (1/Ki) / (\sum (1/Ki))$$

где C_i – цена предложения i -го объекта аналога сравнения;

$\sum | \Delta i |$ – сумма абсолютных величин корректировок i -го объекта аналога.

Δj – величина j -ой корректировки i -го объекта аналога;

VKi – весовой коэффициент i -го объекта-аналога сравнения.

Согласование результатов



Пояснения.

Рыночная стоимость определена как средневзвешенное результатов, полученных тремя подходами.

Анализируя применимость каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта, мы пришли к следующим выводам:

Земельный участок

1. Затратному подходу нами присвоен коэффициент надежности 0, так как затраты на его создание не отражают спрос.

2. Сравнительный подход получает у нас коэффициент 0, так как информации об аренде подобных объектов недостаточно.

3. Доходный подход получает у нас коэффициент 1.

Учитывая вышеизложенное, с помощью экспертного анализа мы пришли к следующим весовым коэффициентам, отражающим долю каждого из использованных нами подходов в определении итоговой стоимости.

Определение возможных границ интервала итоговой стоимости

В соответствии с требованиями п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Очевидно, что чем сложнее объект оценки с точки зрения количества и влияния ценообразующих факторов, формирующих его стоимость, тем выше вариативность формирования рыночной стоимости, которая складывается из совокупности отдельных ценообразующих элементов. Разброс стоимостей будет выше для объектов, имеющих большее количество ценообразующих факторов, имеющих более сложную зависимость стоимости от значений фактора и представленных в меньшем количестве.

Таким образом, разброс цен с точки зрения особенностей объекта оценки, может быть охарактеризован интегральным показателем из:

- количества ценообразующих факторов;
- сложности влияния ценообразующих факторов на стоимость;
- распространенности подобных объектов на рынке.

как: соотношение спроса и предложения, непрозрачность рынка, ожидания, возможности и стратегии участников рынка и т. д.

Следовательно, итоговый результат определения стоимости объекта оценки подвержен влиянию погрешности в силу объективных причин разброса цен на рынке объекта оценки, поэтому и возникает необходимость определения интервала стоимости объекта оценки, как результата погрешности оценки.

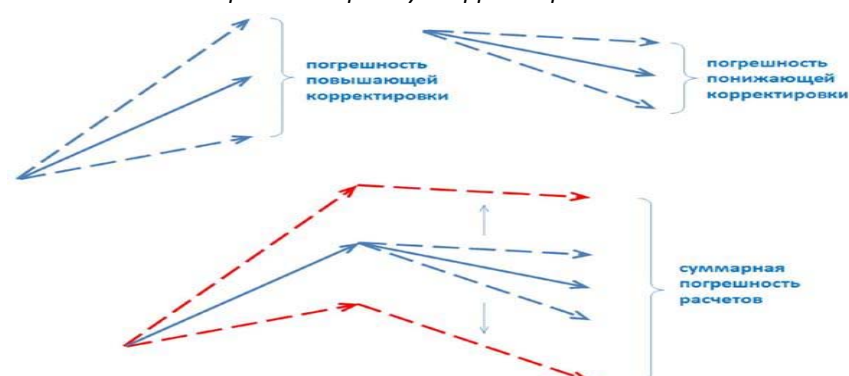
Погрешность определения стоимости объекта оценки обуславливается следующими составляющими:

- погрешность исходных данных;
- погрешность методов расчета;
- субъективная погрешность, вносимая Оценщиком.

Погрешность исходных значений – исходные данные, используемые в расчетах, имеют рассеивание параметров, обусловленные указанными выше объективными и рыночными составляющими.

Погрешность методов расчета – каждая методика расчета привносит в итоговый результат свою собственную погрешность (ошибку).

Погрешность корректировок и суммарная погрешность расчета при двух корректировках



С некоторым упрощением суммарная погрешность расчетов может быть определена по следующей формуле:

$$p = \sum_{i=1}^n K_i \times D_{Ki}$$

где:

p – суммарная погрешность расчета, %;

K_i – размер i – ой корректировки, %;

D_{Ki} – погрешность внесения i – ой корректировки.



Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы

Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		Низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	Средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	Высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	Низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	Средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	Высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

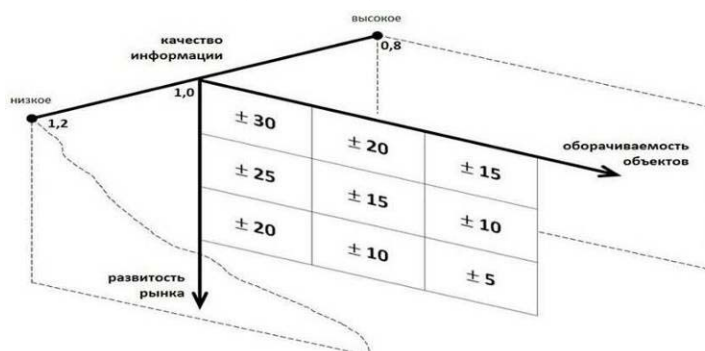
Методические материалы НП «СРОО «Экспертный совет»

<http://srosovet.ru/activities/Metod/>

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки. В соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности Оценщик обязан проводить анализ используемой информации на соответствие требованиям достаточности (существенности) и достоверности.

На основе имитационного моделирования [14] влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше.

3D - матрица интервалов стоимости



Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} \times k_3$$

где: i – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2)

В условиях пандемии и проведения специальной военной операции значительно возрастает рыночная неопределенность и связанная с ней погрешность определения стоимости объектов оценки – расширяются границы интервалов, в которых может находиться итоговая величина стоимости.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии и проведение специальной военной операции на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии и проведения специальной военной операции). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным. После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 135-ФЗ от 29.07.1998 г., в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.



Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки;

Условия/значения ключевых факторов стоимости, для которых выполнены расчеты являются корректными (например, сценарий социально-экономического и отраслевого развития с указанием источника, ключевые допущения). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным;

После даты оценки определенная в отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} \times k_3$$

где: i – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2)

Итоговый результат расчета рыночной стоимости годовой арендной платы объекта оценки: 9 300 рублей; Качество информации, использованной при проведении оценки, может быть охарактеризовано как «низкое». Таким образом, в соответствии с данными приняты:

- ширина интервала = $\pm 20\% \times 1 = \pm 20\%$;
- нижняя граница интервала = $9\,300 - 9\,300 \times 20\% = 7\,440$ руб.
- верхняя граница интервала = $9\,300 + 9\,300 \times 20\% = 11\,160$ руб.

Применяемые стандарты оценочной деятельности

При выполнении работ по оценке объектов были использованы следующие стандарты:

- Конституция РФ от 12.12.1993 г.
- Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
- Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- Федеральные стандарты оценки (ФСО № I, ФСО № II, ФСО № III, ФСО № IV, ФСО № V, ФСО № VI, ФСО № VII) «Национальный кодекс этики оценщиков Российской Федерации» утвержден Национальным советом по оценочной деятельности в РФ (протокол №16 от 25.05.2005 г.).
- Стандарты саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет»
- Внутренние стандарты системы регулирования «Галактика»

Использованная нормативная, справочная и методологическая информация

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.
- «Оценка собственности» учебник Каменев С.А. «КУБиК» Саратов 2010
- Справочник оценщика недвижимости - 2024 Земельные участки. Часть 1, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2024 год.
- Справочник оценщика недвижимости - 2024 Земельные участки. Часть 2, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2024 год.
- Справочник оценщика недвижимости - 2022 Земельные участки. Часть 2, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2022 год.

Декларация оценщика

Декларация (Заявление о соблюдении требований) оценщика фиксирует личное подтверждение оценщиком (оценщиками) того, что:

Содержащиеся в отчете исследования, мнения и выводы относительно стоимости принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью отчета.

Оценщик выполнил работу по оценке с требуемой объективностью.

Ни оценочная фирма, ни любой из ее сотрудников не имеет ни настоящей, ни ожидаемой материальной заинтересованности в объекте оценки и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями, предъявленными к отчетам Федеральным Законом "Об оценочной деятельности" в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки, стандартами саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет».



На наш взгляд, эта оценка была произведена в соответствии с «Национальным кодексом этики оценщиков Российской Федерации» Утвержден Национальным Советом по оценочной деятельности в РФ Протокол № 16 от «25» мая 2005 г.

Вознаграждение оценщика, как и оценочной фирмы, исчисляется в денежном выражении и не зависит от результата оценки.

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов: принцип существенности - изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, принцип обоснованности - информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтверждена документально, принцип однозначности - содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования, принцип проверяемости - состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам, принцип достаточности - отчет об оценке не содержит информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов.

В случае использования специалистов оценщик исходил из предположения, что специалист действует объективно, эффективно, квалифицированно и не выполнял никаких процедур для подтверждения корректности работы стороннего специалиста.

Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценка объекта произведена с использованием всех возможностей по обследованию объектов, предприняты все возможные меры по проведению непосредственного осмотра. Осуществлены меры по наиболее полному получению всей возможной информации из максимально возможного количества различных источников.

Относительно информации, содержащейся в отчете об оценке, полученной из различных печатных или электронных источников, оценщик полагает, что данные источники являются общепринятыми и достоверными (любые исключения должны быть отмечены отдельно), при этом оценщик не осуществлял процедуры подтверждения, чтобы доказать достоверность данных источников информации.

Круг участников, для которых доступна информация отчета об оценке и которые являются пользователями отчета, строго ограничен. Отчет об оценке не может и не должен использоваться никем, кроме таких участников.

Оценочная компания приложила все усилия для сохранения полной конфиденциальности параметров выполненной работы.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Образование подписавших отчет оценщиков соответствует действующим на дату составления отчета требованиям. Оценщик (оценщики) имеет опыт оценки аналогичного имущества.

Данный отчет является нашим мнением, а не безусловным фактом.

Оценщик	Каменев Иван Сергеевич
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2012 года
Подпись оценщика	





КОПИЯ ВЕРНА

(Каменев И.С.)





ПОЛИС (ДОГОВОР) №230658-0044-01 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ДАЛЕ ТАКЖЕ - ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №1143 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г. ДАЛЕ ТАКЖЕ - ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ.

Страхователь:	Каменев Иван Сергеевич
Дата заключения:	15.05.1989
Место заключения:	г. Балашиха Московской области
Объект страхования:	исполнительские обязанности, связанные с оказанием ответственности оценщика (Страхователь) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (поимущественного вреда) материалу, заключенному договору на проведение оценки, в (или) третьим лицам в результате оказания оценовой деятельности.
Страховой случай:	ис неисполнение обязанностей, предусмотренных Правилами страхования установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или Президиумом Страховщиков факт причинения ущерба (поимущественного вреда) третьим лицам (благотворным) оценщиком (Страхователем) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценовой деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (поимущественного вреда).
Застрахованная денежная сумма:	полная денежная сумма, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценовой деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):
Первый взнос	с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года
Второй взнос	с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года
Третий взнос	с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года

Срок действия Полиса с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.

Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае поступления первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и платежи выплаты по нему не производятся.

При нарушении графика платежей (внесения следующего (последнего) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплаты страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в исключительный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оговоренного периода страхования.

Приложением к Правилам №1143 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценовой деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которыми оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

КОПИЯ ВЕРНА
(Каменев И.С.)



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2400SB40R5272
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «ИСЭ».

Адрес места нахождения на основании Устава: 413100, Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Л. Кассила, 14, 1 офис.

Объект страхования: не противоречащие 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 оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили 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	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	3 500 руб. 00 коп. (Три тысячи пятьсот рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ 0,07% от страховой суммы

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» августа 2024 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с «01» августа 2024 г. по «31» июля 2025 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.

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:

М.П.  / Т.А. Саранцева /

Дата выдачи Страхового полиса: «13» июня 2024 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

КОПИЯ ВЕРНА

_____ (Каменев И.С.)



Расчет 1**Перечень оцениваемых объектов и описание их физических свойств**

№ п/п	Наименование	Местонахождение	Площадь, м ²	Категория земель	Кадастровый номер	Разрешенное использование	Фактическое использование
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Земельный участок	Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, городское поселение Турковское, рп. Турки, ул. Ленина, земельный участок 10Б	132	Земли населённых пунктов	64:35:350307:248	общественное питание	не используется
	Итого		132				

Расчет 2

Стоимость услуг годовой арендной платы за пользование земельным участком, полученного доходным подходом

№ п/п	Наименование	Площадь, м ²	Услуги годовой арендной платы за пользование 1 м2. объекта руб.	Услуги годовой арендной платы за пользование объектом руб.
1	2	3	4	5
1	Земельный участок	132	70,45	9 299
	Итого	132		9 299

Расчет № 2_а

Таблица сравнения оцениваемого объекта с аналогичными для определения рыночной стоимости участка (руб.)

Сравниваемые качества	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, городское поселение Турковское, рп. Турки, ул. Ленина, земельный участок 10Б	Саратовская обл., Турковский р-н, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Мира, 14	Саратовская область, рп. Турки, улица Ленина, 189	Саратовская обл., Аркадакский р-н, муниципальное образование Аркадак, Аркадак, ул. Орджоникидзе, 87	Саратовская обл., Аркадакский р-н, муниципальное образование Аркадак, Аркадак, Степана Разина
Источник информации		Приложение №1	Приложение №1	Приложение №1	Приложение №1
Цена сделки (предложения) руб.		390 000	1 500 000	220 000	499 900
Площадь м кв.	132	1000	4000	500	1220
Цена 1 м2 руб.		390,000	375	440	410
Корректировка 1 на объем прав	В качестве базы для сравнения принимаются условия полных прав собственности при делимом участке. Если права собственности неполные или участок имеется только на общедолевом праве собственности, то делаются поправки				
Оцениваемый объем прав	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Условия сделки у оцен. объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок	Таблица 15 стр. 89 Справочника оценщика 2 часть*				
Скорректированная цена		390	375	440	410
Корректировка 2 на обременения и сервитуты	В качестве базы для сравнения принимаются условия отсутствия обременений и сервитутов. В случае их наличия, делаются корректировки.				
Условия сделки	Стоимость оцениваемого объекта рассчитывается без учета обременений.	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Условия сделки у оцен. объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок	Рыночная стоимость объекта оценивается без учета обременений.				
Скорректированная цена		390	375	440	410

Корректировка 3 на условия сделки	В качестве базы для сравнения принимаются коммерческие условия сделки. В случае, если сделка по аналогам совершена не в результате коммерческой сделки, то возникает необходимость корректирующих коэффициентов. К таким условиям относятся: 1) Между сторонами имеются особые, специфические взаимоотношения, аффилированность покупателя и продавца (стороны сделки являются родственниками, сделка совершена между материнской и дочерней компанией и т.п.); 2) Объект выставлен на продажу, но не реализован. В этом случае необходимо учесть возможность снижения цены в результате торга. Как правило, публикуется цена, которая несколько выше той, за которую Продавец готов реализовать объект; 3) Покупатель или продавец по каким-либо причинам не являются добровольными (реализация объекта в условиях банкротства предприятия, реализация в процессе исполнительного производства и др.); 4) Стороны не смогли осуществить адекватного маркетинга (слишком короткий период экспозиции, действуют в условиях недостатка информации, другие причины); 5) Другие условия.				
Условия сделки	коммерческие	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Условия сделки у оцен. объекта по сравнению с аналогом		Хуже	Хуже	Хуже	Хуже
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		0,915	0,915	0,915	0,915
Обоснование корректировок		Объект выставлен на продажу, но не реализован. Скидка на торг. Активный рынок (Часть 2Таблица 268, стр. 345*)			
Скорректированная цена		357	343	403	375
Корректировка 4 на условия финансирования	В качестве базы для сравнения принимаются типичные условия финансирования сделок. В случае, если сделка по аналогам профинансирована нетипичным образом, то возникает необходимость корректирующих коэффициентов. К таким условиям относятся: 1) Неденежная форма взаиморасчетов; 2) Наличие специальных компенсаций и скидок; 3) Продажа с получением имущества обратно в аренду; 4) Отсрочки и рассрочки платежа; 5) Другие условия.				
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Условия сделки у оцен. объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		1,0	1,0	1,0	1,0
Обоснование корректировок					
Скорректированная цена		357	343	403	375

Корректировка 5 на дату сделки	Точкой для сравнения принимается дата оценки объекта. В качестве базы для сравнения принимаются рамки даты оценки, то есть период времени от даты оценки существенно меньший, чем время, необходимое для нормальной экспозиции объекта на рынке для совершения сделки, а также в случае, если в этот период не произошло событий, существенно повлиявших на экономические условия сделки. Наиболее существенным фактором, влияющим на стоимость объекта, является инфляция. Корректировка на инфляцию осуществляется следующим образом: 1) Определяется дата сделки; 2) Определяется период от даты сделки до даты оценки; 3) Определяется уровень инфляции в этот период; 4) Стоимость объекта увеличивается на уровень инфляции.				
Дата сделки	16 04 25	апрель 2025 г.	апрель 2025 г.	апрель 2025 г.	апрель 2025 г.
Корректировка (при инфляции >1)		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		357	343	403	375
Корректировка 6 на качество местоположения	В качестве базы для сравнения принимается качество местоположения объекта оценки. В случае, если аналоги по качеству местоположения отличаются от объекта оценки, то применяются корректирующие коэффициенты.				
Характеристика					
Качество местоположения оц. объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок		Корректировка на расположение в пределах города (Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А. ООО Информ-Оценка. Нижний Новгород. 2024 г. табл. , стр.).			
Скорректированная цена		357	343	403	375
Корректировка 7 на целевое назначение	В качестве базы для сравнения принимается целевое назначение объекта оценки, а также его разрешенное использование и права иных лиц на земельный участок. В случае, если целевое назначение аналогов отличается от объекта оценки необходимо применение корректирующих коэффициентов.				
Категория земель	общественное питание	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Назначение оцениваемого объекта по сравнению с аналогом		Лучше	Лучше	Лучше	Лучше
Корректировка (Хуже - <1, Лучше - >1)		1,52	1,52	1,52	1,52
Обоснование корректировок		Таблица 74 стр. 214 Справочника оценщика 2 часть*			
Скорректированная цена		541	520	610	568
Корректировка 8 на физические характеристики	К физическим характеристикам относятся рельеф, площадь, конфигурация и др. параметры.				
Общая площадь (фактор масштаба)	132	1000	4000	500	1220
Состояние оцениваемого объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково

Корректировка (Хуже - <1, Лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок		Таблица 54 стр. 192 Справочника оценщика 2 часть*			
Скорректированная цена		541	520	610	568
Наличие строений под снос	нет	нет	нет	нет	нет
Состояние оцениваемого объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (Хуже - <1, Лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок					
Скорректированная цена		541	520	610	568
Форма участка	близка к прямоугольной	близка к прямоугольной	близка к прямоугольной	близка к прямоугольной	близка к прямоугольной
Состояние оцениваемого объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (Хуже - <1, Лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок		Таблица 115 стр. 228 Справочника оценщика 2 часть*			
Скорректированная цена		541	520	610	568
Корректировка 9 на инфраструктуру	Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций. (Таблица 65, стр. 194*)				
Характеристика	коммуникации	коммуникации	коммуникации	коммуникации	коммуникации
Состояние оцениваемого объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (Хуже - <1, Лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок					
Скорректированная стоимость 1 м2		541	520	610	568
Валовая корректировка цен, %		-39%	-39%	-39%	-39%
Валовая корректировка цен по модулю, %		60%	60%	60%	60%
Весовой коэффициент	100%	25%	25%	25%	25%
Весовой вклад в стоимость объекта оценки, руб./м2		135,17	129,97	152,50	142,02
Средневзвешенное значение	559,66				

Статистическая обработка данных

Среднеквадратическое отклонение	38,93
Доверительный интервал	
Верхняя граница	599
Нижняя граница	521
Мин.	520
Макс.	610
Разница мин/мах	15%
Среднее	559,66
Медиана	554
Мода	#Н/Д
Коэффициент вариации	6,96%
Средневзвешенное значение	559,66
Значение к расчету	559,66

*Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки часть 1. Нижний Новгород, 2024 г., под редакцией Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.
Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки часть 2. Нижний Новгород, 2024 г., под редакцией Лейфера Л. А., Приволжский центр

Анализ рынка аналогичных объектов.

№ п/п	Адрес	Общая площадь	Цена	Цена 1 м кв.	Источник информации
1	2	3	4	5	6
1	Саратовская обл., Турковский р-н, Турковское муниципальное	1 000	390 000	390,00	Приложение №1
2	Саратовская область, рп. Турки, улица Ленина, 189	4 000	1 500 000	375,00	Приложение №1
3	Саратовская обл., Аркадакский р-н, муниципальное образование Аркадак, Аркадак, ул.	500	220 000	440,00	Приложение №1
4	Саратовская обл., Аркадакский р-н, муниципальное образование Аркадак, Аркадак, Степана Разина	1 220	499 900	409,75	Приложение №1

Мин.		220 000	375,00
Макс.		1 500 000	440,00
Среднее		652 475	403,69
Медиана		444 950	399,88
Мода		#Н/Д	#Н/Д

Расчет №3а

Расчет размера рыночной арендной платы доходным подходом

№ п/п	Наименование показателя	Стоимость 1 м кв. объекта	Срок использова ния объекта	Коэффициент капитализаци и	Стоимость объекта на момент окончания срока использования	Кодиро вка времен и	ЧОД	Прочие расходы (налог на землю)	Размер арендной платы
	Ед. изм.	руб.	лет	%	руб.		руб.		
	Обозначение	ПС	Кпер	СТАВКА	БС	тип	ПЛТ		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Права аренды на земельный участок	559,66	100	14,4%	559,66	1	70,45	0	70,45

*Ставка капитализации взята согласно справочника оценщика недвижимости - 2024 Земельные участки - часть 2, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» Н. Новгород, Лейфер - 2024г. стр. 317, таблица 258

Расчет № 3

Весовые показатели достоверности метода оценки				
Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Проверка
Достоверность информации	0	0	100	100
Полнота информации	0	0	100	100
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	0	100	100
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	0	100	100
Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	0	0	100	100
Допущения принятые в расчетах	0	0	100	100
Весовые показатели достоверности метода оценки	-	-	100	100
Индекс надежности	-	-	1	1

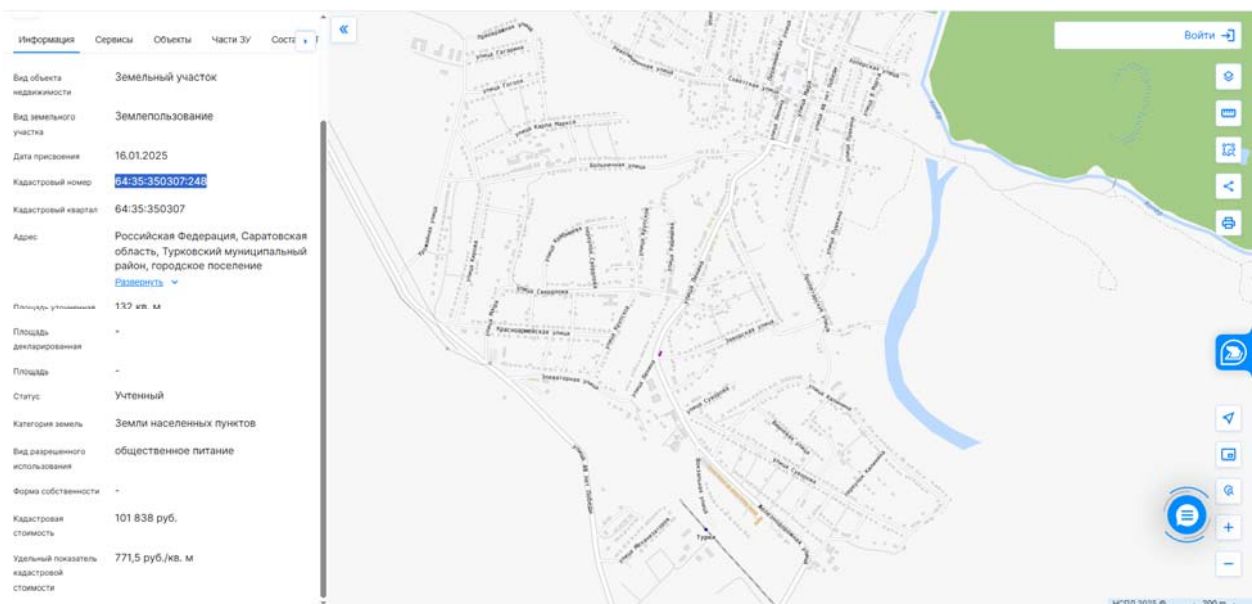
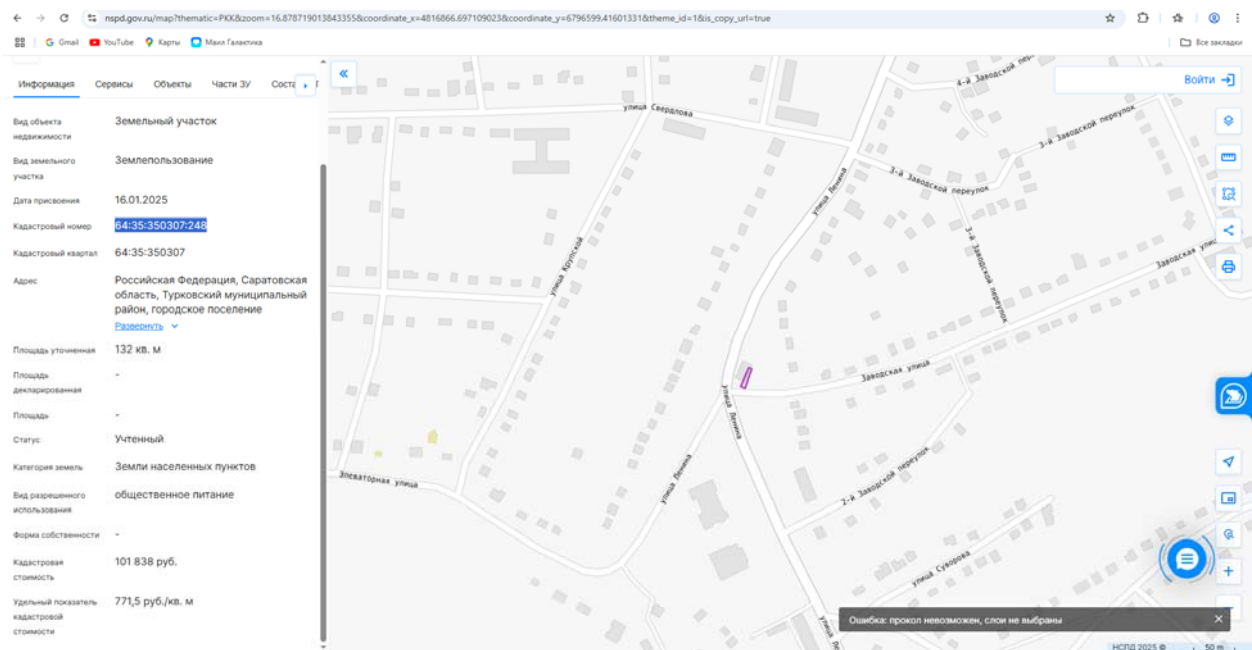
Расчет №4

Согласование результатов и определение средневзвешенной рыночной стоимости

№ п/п	Наименование	Площадь, м ²	Рыночная стоимость, (сравнительный подход), руб.	Индекс надежности сравнительн ого подхода	Рыночная стоимость, (доходный подход), руб.	Индекс надежности доходного подхода	Согласованная стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Земельный участок	132,00	-	-	9 299	1	9 299
Итого:			-	-	9 299		9 299

Расчет №5
Результаты оценки

№ п/п	Наименование	Местонахождение	Площадь, м ²	Услуги годовой арендной платы за пользование объектом (округл.) руб.
1	2	3	4	5
1	Земельный участок	Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, городское поселение Турковское, рп. Турки, ул. Ленина, земельный участок 10Б	132	9 300
Итого:				9 300



Объект оценки по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, городское поселение Турковское, рп. Турки, ул. Ленина, земельный участок 10Б



Фото 1 Земельный участок кад.№ 64:35:350307:248



Фото 2 Земельный участок кад.№ 64:35:350307:248



Фото 3 Земельный участок кад.№ 64:35:350307:248



Фото 4 Земельный участок кад.№ 64:35:350307:248

АКТ
осмотра объекта оценки (земельный участок)

Созвездие Ваших интересов
находится в нашей Галактике

16 апреля 2021 г.

Время осмотра:
19 час. 10 мин.

Представитель оценщика	Давидов В.В.
Представитель заказчика	Михайлов А.В.
Документ, удостоверяющий личность	—
Другие лица	—
Документ, удостоверяющий личность	—
Другие лица	—
Документ, удостоверяющий личность	—
Съемка объекта	Фотосъемка
Применение технических средств при осмотре	—
Другое	—

2. Характеристика местоположения объекта оценки	
Название населенного пункта	Ф.Н. Тупица
Масштаб населенного пункта	районный центр
Расстояние до областного центра, км	290
Расстояние до районного центра, км	—
Адрес объекта оценки	Офисная территория д.п. Тупица ул. Ленина зем. участок № 105
Округ, микрорайон	—
Месторасположение в населенном пункте	☐ центр ☒ центр. часть ☐ окраина

3. Общая характеристика объекта оценки	
Кадастровый номер земельного участка	64:35:350307:249
Общая площадь земельного участка, м ²	140
Вид разрешенного использования земельного участка	для размещения объектов недвижимости
Фактическое использование земельного участка	не используется
Наличие зеленых насаждений	☐ деревья ☐ газон ☐ сад



Handwritten signature

Представитель оценщика *Handwritten signature*
Представитель заказчика
Другие лица
Другие лица

Дополнительные замечания	
--------------------------	--

Наличие освещения	☐ есть ☒ нет
Наличие хозяйственных построек	☐ есть ☒ нет
Наличие жилых построек	☐ есть ☒ нет
Окружение земельного участка	засинов, конан. лгав
Коммуникации на участке	неб
Характеристика улицы, на которой расположен объект	асфальтированная
Возможность круглогодичного подъезда к участку и заезда на него на легковом автомобильном транспорте	есть
Близость к скоростным магистралям, их наименования	
Близость к населенным пунктам	8 км от поселка

Сведения выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок)

Реквизиты выписки

Наименование	Значение
Дата формирования выписки	16.04.2025
Регистрационный номер	****-*** /****-*****

Реквизиты поступившего запроса

Наименование	Значение
Дата поступившего запроса	16.04.2025
Дата получения запроса органом регистрации прав	16.04.2025

Сведения об объекте недвижимости - земельном участке

Наименование	Значение
Дата постановки на учет/ регистрации	16.01.2025 7:29:42
Кадастровый номер	64:35:350307:248
Номер кадастрового квартала	64:35:350307
Вид объекта недвижимости	002001001000, Земельный участок
Вид земельного участка	01, Землепользование
Вид категории	003002000000, Земли населенных пунктов
По документу	общественное питание
Площадь	009, Уточненная площадь
Значение в кв. метрах	132
Погрешность	2.49
Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)	Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, городское поселение Турковское, рп. Турки, ул. Ленина, земельный участок 10Б
Сведения о кадастровом инженерере	
Вид выполненных кадастровых работ	образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, городское поселение Турковское, рп. Турки, ул. Ленина, земельный участок 10Б
Фамилия Имя Отчество кадастрового инженера	Екатериனுшкин Сергей Александрович
cadastral_engineer_sro_number	11198
sro_name	"Балтийское объединение кадастровых инженеров"
cadastral_engineer_snils	08227688189
Номер заключения договора на выполнение кадастровых работ	364
Дата заключения договора на выполнение кадастровых работ	10.12.2024
date_cadastral	2024-12-24

Кадастровая стоимость	101838
Номер контура	1
Порядковый номер элемента контура	1
Порядковый номер точки1 в элементе	1
Порядковый номер точки2 в элементе	2
Дирекционный угол	112°1.1`
Горизонтальное проложение, м	4.4
Кадастровые номера смежных участков	64:35:350307:250
Номер контура	1
Порядковый номер элемента контура	1
Порядковый номер точки1 в элементе	2
Порядковый номер точки2 в элементе	3
Дирекционный угол	199°23.2`
Горизонтальное проложение, м	8.95
Кадастровые номера смежных участков	64:35:350307:250
Номер контура	1
Порядковый номер элемента контура	1
Порядковый номер точки1 в элементе	3
Порядковый номер точки2 в элементе	4
Дирекционный угол	199°9.8`
Горизонтальное проложение, м	14.93
Кадастровые номера смежных участков	64:35:350307:249; 64:35:350307:250
Номер контура	1
Порядковый номер элемента контура	1
Порядковый номер точки1 в элементе	4
Порядковый номер точки2 в элементе	5
Дирекционный угол	199°43.3`
Горизонтальное проложение, м	1.13
Кадастровые номера смежных участков	64:35:350307:250
Номер контура	1
Порядковый номер элемента контура	1
Порядковый номер точки1 в элементе	5
Порядковый номер точки2 в элементе	6
Дирекционный угол	293°22.9`
Горизонтальное проложение, м	6.2
Номер контура	1
Порядковый номер элемента контура	1
Порядковый номер точки1 в элементе	6
Порядковый номер точки2 в элементе	7
Дирекционный угол	23°24.7`
Горизонтальное проложение, м	24.06
Кадастровые номера смежных участков	64:35:350307:16
Номер контура	1
Порядковый номер элемента контура	1
Порядковый номер точки1 в элементе	7
Порядковый номер точки2 в элементе	1
Дирекционный угол	22°54.4`
Горизонтальное проложение, м	0.77
Кадастровые номера смежных участков	64:35:350307:16
Особые отметки	Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права.

Статус записи об объекте недвижимости

Наименование	Значение
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

Земельные участки

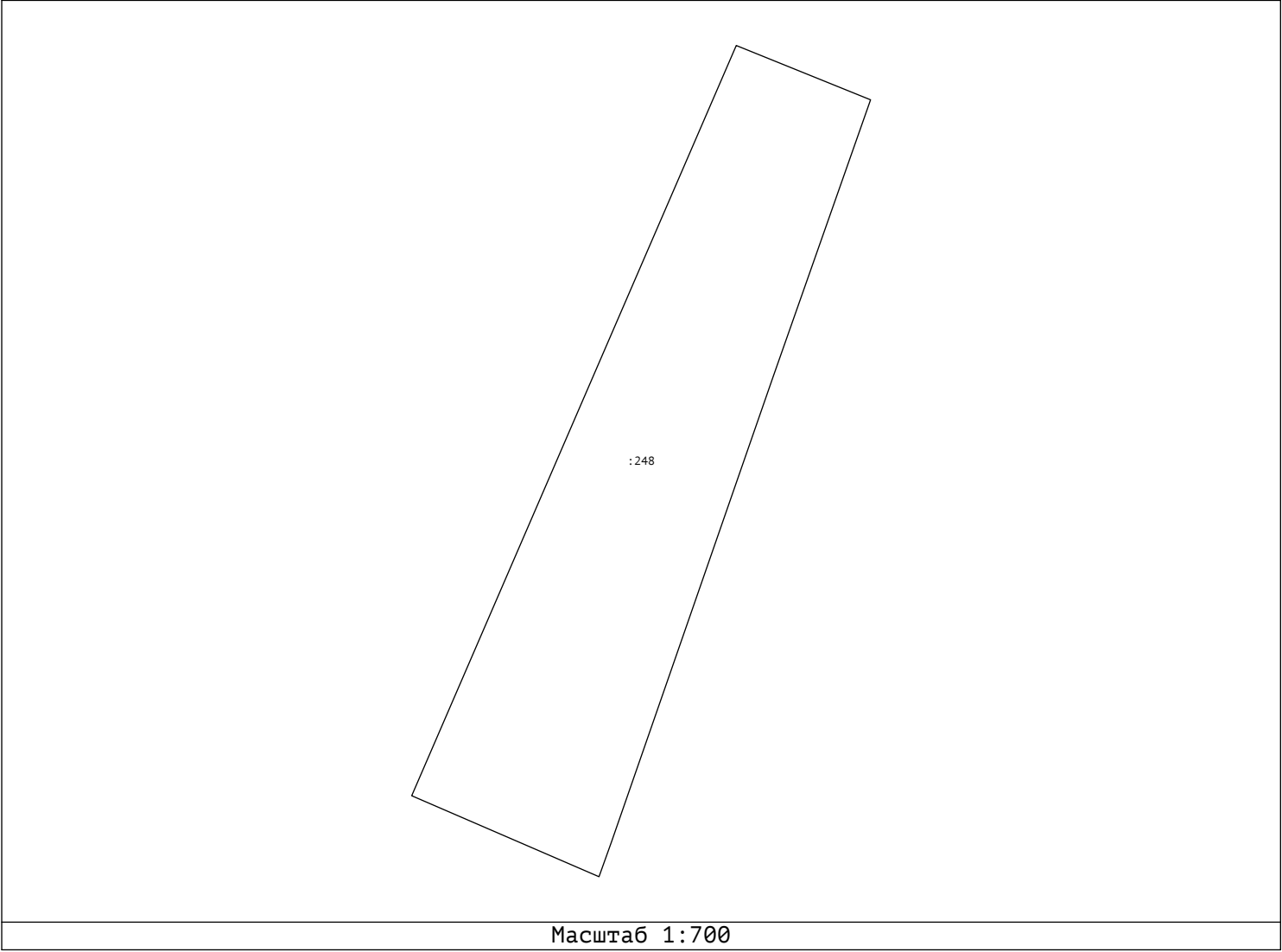
Номер точки	X	Y	Описание закреп.	Погрешность, м
-------------	---	---	------------------	----------------

64:35:350307:248

Система координат:				
--------------------	--	--	--	--

МСК-64, зона 1				
1				
1	546529.59	1315218.99	-	0,1
2	546527.94	1315223.07	-	0,1
3	546519.50	1315220.10	-	0,1
4	546505.40	1315215.20	-	0,1
5	546504.34	1315214.82	-	0,1
6	546506.80	1315209.13	-	0,1
7	546528.88	1315218.69	-	0,1

План (чертеж, схема) земельного участка



https://www.avito.ru/arkadak/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4559633283?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OiJFSVpkTzZVbkZzb01Bc3NCIjt9AcBtGz8AAAA

Avito 33. Все категории Поиск по объявлениям Найти Саратовская область

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

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

390 000 Р
39 000 Р за сотку

Показать телефон
8 xxx.xxx.xx.xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Ожидаю: ~14.5 тонн CO₂

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 17 км

Расположение
Саратовская обл., Турковский р-н, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Мира, 14

Скрыть карту

Описание
Построек на участке нет
Газ, вода рядом
Хороший торг, реальным покупателям!

№ 4559633283. 21 марта в 11:49 - 158 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

https://saratov.domclick.ru/card/sale_lot_2063185282

Сколько стоит ваша квартира? Узнайте в разделе Моя недвижимость

Саратов | Партнер | 99+ | Разместить объявление | Личный кабинет

Домклик | Покупка | Аренда | Новостройки | Построить дом | Ипотека | Услуги | Журнал | Риелторы

Участок, 40 сот., ИЖС
1 500 000 Р
 37 500 Р/сот. [Хочу скидку](#)

Александр
 +7 962 465-21-34
 Записаться на просмотр
 Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
 Напечатать сообщение
 Ещё актуально? | Торг уместен?
 Подходит под ипотеку?
 Когда могу посмотреть?

Ипотека от Сбербанка
 Рассчитайте свою ипотеку

Каталог проектов домов
 Постройте дом с проверенной компанией

Описание
 Продан 2 смежных участка(фото), рядом дорога, лес. Есть вода, электричество, газ. Так же 2 дома. Один жилой, второй туалетный. Отлично подойдет под строительство

Обновлено 6 апреля | 38 | 0

Добавьте в корзину
 Единая ипотечная заявка на участок и проект дома

Шаг 1: Добавьте этот участок
 В корзину может быть несколько участков

Шаг 2: Добавьте проекты домов
 Выберите подходящие в каталоге проектов

Шаг 3: Подайте заявку на ипотеку в корзину
 Выберите ипотечную программу и подайте одну заявку сразу на все

https://www.avito.ru/arkadak/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_4223945564?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2Oiwczg1OE90ZnI5dH_BnY09rljt90qAHez8AAAA

Главная » Недвижимость » Земельные участки » Купить » Поселеный (ИЖС)

Участок 5 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



220 000 Р
44 000 Р за сотку

Показать телефон
в xxx.xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Документы проверены
Эквивалент - 341 кг CO₂

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 5 сот.

Расположение
Саратовская обл., Аркадакский р-н, муниципальное образование Аркадак, Аркадак, ул. Орджоникидзе, 87



Скрыть карту

Описание
Продаю земельный участок, на участке новый гараж, металлический забор, свет, газ, скважина. Дом уничтожен в результате пожара. Торг

№ 4223945564 - 9 апреля в 09:20 - 501 просмотр (+5 сегодня)

Показать

Похожие объявления

https://www.avito.ru/arkadak/zemelnye_uchastki/uchastok_122_sot._izhs_7285519651?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OjI1b1FmUmNIY2k1cDkyM1BTl9atf_-T8AAAA

The screenshot displays a real estate listing on the Avito website. The main heading is "Участок 12,2 сот. (ИЖС)" (Plot 12.2 acres (IJS)). The price is listed as 499 900 Р, with a note "40 975 Р за сотку" (40 975 Р per acre). The listing includes a photo of the plot, a map showing its location in Arkadak, and a detailed description. The description mentions that the plot is in the center of Arkadak, has a convenient location, and is suitable for building a house. It also states that the plot is 9x14 meters and has a foundation. The listing is from a private user and includes contact information for the seller.

Avito 13 Все категории Поиск по объявлениям Найдти Саратовская область

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

Участок 12,2 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

499 900 Р
40 975 Р за сотку

Показать телефон
8 905 xxx xx xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 12,2 сот.

Расположение
Саратовская обл., Аркадакский р-н, муниципальное образование Аркадак, Аркадак

Скрыть карту

Описание
Продается земельный участок под ИЖС в центре Аркадак по кадастровой стоимости, с доплатой за фундамент!
Ищете идеальное место для строительства вашего дома мечты? У нас отличное предложение для вас!
Участок расположен в самом центре Аркадак, что обеспечивает удобный доступ ко всем городским коммуникациям и инфраструктуре; На территории участка уже заложен фундамент размером 9х14 метров, что значительно ускорит процесс строительства; Участок ровный и без лишних построек, что дает свободу для реализации ваших идей! Не упустите возможность создать уютный дом в отличном месте! Документы готовы. Обременений нет. Звоните для получения более подробной информации и чтобы договориться о просмотре!

№ 7285519651 · 3 апреля в 09:25 · 214 просмотров (-1 сегодня) Пожаловаться

Похожие объявления

Помощь · Безопасность · Реклама на сайте · О компании · Карьера · Avito Журнал · Блог · #яПомогаю · Приложение · Карта сайта

Avito — сайт объявлений России. © ООО «КХХ «Коммерс» 2007–2025. Правила Avito
Политика конфиденциальности · Оплата услуг на Avito, вы принимаете условия
Avito использует cookies и файлы cookie. Подробнее