

# Группа компаний «Галактика»



Созвездие Ваших интересов  
находится в нашей Галактике

## ОТЧЕТ

**Порядковый № 4162**

**Дата составления 06.06.2024 г.**

**Об определении рыночной стоимости объекта оценки:**

**Земельный участок с кадастровым номером: 64:35:050304:244 общей площадью 518 м2 по адресу: Саратовская область, Турковский муниципальный район, сельское поселение Рязанское, п. Красный Хутор, ул. Зеленая, земельный участок 5**

**Цели и задачи оценки: Определение рыночной стоимости возможной продажи объекта**

**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](http://www.galaktik.ru), E-mail: [info@galaktik.ru](mailto:info@galaktik.ru)**

**Оценщик: Каменев Александр Сергеевич, действительный член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» реестровый номер № 2891 от 15.06.2021г., квалификационный аттестат по направлению: оценка недвижимости № 035063-1 выданный 23.06.2023г. ФБУ «ФРЦ» действительный до 23.06.2026г.**



г. Энгельс  
2024г.



## Сопроводительное письмо к отчету №4162

Главе Турковского М.Р.  
Никитину А.В.

Уважаемый Алексей Владимирович!

Согласно договору на оказание услуг по оценке №4162 от 04.06.2024 г. было произведено определение рыночной стоимости земельного участка по адресу: Саратовская область, Турковский муниципальный район, сельское поселение Рязанское, п. Красный Хутор, ул. Зеленая, земельный участок 5

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:***

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

**Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером: 64:35:050304:244 общей площадью 518 м<sup>2</sup> по адресу: Саратовская область, Турковский муниципальный район, сельское поселение Рязанское, п. Красный Хутор, ул. Зеленая, земельный участок 5 составляет: 80 000 (Восемьдесят тысяч) рублей.**

Директор

Каменев И.С.



## СОДЕРЖАНИЕ

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ: .....	2
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
<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>4</b>
<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....</b>	<b>5</b>
<b>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕННЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>6</b>
<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>7</b>
Состав объекта оценки .....	7
Информация о текущем использовании объекта .....	7
Правовое положение объекта.....	7
Местоположение объекта .....	7
Данные бухгалтерского учета и кадастра недвижимости .....	7
Перечень использованных данных и документов.....	8
<b>АНАЛИЗ РЫНКА.....</b>	<b>8</b>
Краткая характеристика рынка .....	8
Анализ достаточности и достоверности использованной информации .....	8
Аналоги объекта. Обоснование выбора аналогов.....	22
Выбор единиц сравнения .....	22
<b>АНАЛИЗ ВАРИАНТОВ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>23</b>
<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>23</b>
Методика оценки.....	23
Этапы определения стоимости объекта оценки.....	23
Определение вида стоимости .....	23
Основные понятия .....	24
<b>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....</b>	<b>26</b>
<b>ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>30</b>
<b>ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>30</b>
<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>30</b>
<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....</b>	<b>30</b>
<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>33</b>
<b>ИСПОЛЬЗОВАННАЯ НОРМАТИВНАЯ, СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>33</b>
<b>ДЕКЛАРАЦИЯ ОЦЕНЩИКА.....</b>	<b>33</b>



## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Земельный участок
Адрес	Саратовская область, Турковский муниципальный район, сельское поселение Рязанское, п. Красный Хутор, ул. Зеленая, земельный участок 5
Общая площадь м <sup>2</sup>	518
Кадастровый номер	64:35:050304:244

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование	Подходы, руб.		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Земельный участок	Не применялся	80 000	Не применялся

### Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером: 64:35:050304:244 общей площадью 518 м<sup>2</sup> по адресу: Саратовская область, Турковский муниципальный район, сельское поселение Рязанское, п. Красный Хутор, ул. Зеленая, земельный участок 5 составляет: 80 000 (Восемьдесят тысяч) 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 А.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 11.08.2010 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Страховой полис №№2300SB40R5367 CAO «ВСК» срок действия – с 01.08.2023г. по 31.07.2024 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 Александр Сергеевич
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемых организациях	Каменев А.С. Свидетельство Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» № 2891 от 15.06.2021 г.
Квалификация	Оценщик/эксперт (1. Диплом 642411035850 о профессиональной переподготовке Частное учреждение "Образовательная организация дополнительного профессионального образования "Международная академия экспертизы и оценки", дата выдачи 31.01.2020г., квалификация оценщик (эксперт по оценке имущества) 2. Квалификационный аттестат



	по направлению: оценка недвижимости № 035063-1 выданный 23.06.2023г. ФБУ "ФРЦ" действительный до 23.06.2026г.)
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	С 2012 года
<b>Страхование ответственности оценщика</b>	Страховой полис (договор) №2300SB40R4482 CAO «ВСК» срок действия – с 01.06.2023г. по 31.05.2026 г. Страховая сумма – 300 тыс. руб.
<b>Привлеченные организации</b>	Не привлекались
<b>Привлеченные специалисты</b>	Плахов Виталий Анатольевич
<b>Степень участия</b>	Осмотр объекта оценки
<b>Необходимость привлечения</b>	Специалист обладает необходимыми знаниями и опытом для повышения эффективности выполняемых работ
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	<p>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.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>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.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

### Задание на оценку

<i>Наименование</i>	<i>Показатели</i>
<b>Нормативный документ</b>	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».
<b>Объект оценки</b>	Земельный участок
<b>Местоположение объекта</b>	Саратовская область, Турковский муниципальный район, сельское поселение Рязанское, п. Красный Хутор, ул. Зеленая, земельный участок 5
<b>Имеющиеся права на объект оценки</b>	Собственность
<b>Собственник объекта</b>	Турковский муниципальный район Саратовской области
<b>Оцениваемые права</b>	Собственность
<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор № 4162 от 04.06.2024 г.
<b>Дата оценки (дата, на которую определяется стоимость)</b>	04.06.2024 г.
<b>Дата составления отчета</b>	06.06.2024 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	04.06.2024 - 06.06.2024 г.
<b>Цель оценки</b>	02-купля - продажа, мена
<b>Код объекта оценки</b>	110 Оценка земель различного назначения
<b>Вид стоимости</b>	Определение рыночной стоимости
<b>Форма составления отчета об оценке</b>	На бумажном носителе
<b>Форма предоставления итоговой стоимости</b>	В виде конкретной округленной величины/числа, без приведения суждений и расчетов о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
<b>Иные специальные требования к отчету об оценке</b>	Не предусмотрены
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин</b>	Не требуется
<b>Осмотр объекта</b>	При сборе информации об оцениваемом объекте оценщик или его



### **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;
- определенная 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 непропорциональным;
- 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 на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии). 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 выполненные 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 518 м<sup>2</sup>. Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства.

### Информация о текущем использовании объекта

Показатели	Описание
Назначение	Для индивидуального жилищного строительства
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 04.04.2024 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	п. Красный Хутор
Месторасположение объекта в населенном пункте	окраина
Характеристика окружения объекта	земельные участки
Характеристика соседей	земельные участки
Наличие двора	Имеется
Возможность парковки	Имеется

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 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

#### Кадастровая стоимость

Наименование объектов	Кадастровый (или условный) номер	Кадастровая стоимость
Дата, на которую приведена стоимость		
Земельный участок	64:35:050304:244	Не определена



### **Перечень использованных данных и документов**

Наименование	Источник информации
Количественные характеристики объекта	Информация заказчика
Качественные характеристики объекта	Информация заказчика
Документы	Выписка из ЕГРН от 04.04.2024 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	Существующий, действующий
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	нет данных
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**

По итогам 2023 года потребительская инфляция составила 7,42% к декабрю 2022 года. В ежемесячном выражении в декабре рост потребительских цен замедлился до 0,73% м/м. В секторе продовольственных товаров рост цен замедлился до 1,49% м/м при снижении темпов роста цен на продукты питания за исключением овощей и фруктов, при этом на плодоовощную продукцию цены изменились на 6,08%. В сегменте непродовольственных товаров инфляция замедлилась до 0,42% на фоне снижения темпов удорожания отечественных легковых автомобилей. В секторе услуг рост цен также замедлился (0,10% м/м) при снижении цен на ряд услуг, связанных с туризмом.



Промышленное производство по итогам 2023 г. выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности – на +4,1%. Это один из самых высоких результатов за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.). Данный результат подтверждает не только успешное завершение адаптации предприятий к сложившимся внешнеэкономическим условиям, но и наличие ресурсов для дальнейшего развития. 2. Основной положительный вклад по итогам 2023 г. дал прирост выпуска обрабатывающей промышленности, который достиг +7,5% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню 2021 г. рост составил +7,8%. При этом «закрыли» год в плюсе практически все отрасли. Более высокими темпами росли отрасли, ориентированные на внутренний спрос – по итогам 2023 г. они показали рост на +9,2% г/г. Однако экспортно ориентированные отрасли также показывали положительные темпы – прирост выпуска на +3,2% г/г. 3. В отраслевом плане итоги 2023 г. следующие. 3.1. Так, машиностроительный комплекс показал рекордные темпы в +21,1% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +3,4 п.п.). К уровню двухлетней давности также существенное увеличение выпуска – +14,3%. Рост обеспечивался высокой динамикой всех подотраслей: производство компьютерного и электронного оборудования (+32,8% г/г), прочих транспортных средств (+25,5% г/г), электрооборудования (+19,0% г/г), автопроизводство (+13,6% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+4,5% г/г). 3.2. Динамика металлургического комплекса в 2023 г. составила +9,3% г/г, а к уровню 2021 г. +12,7% (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +1,9 п.п.). Как и по промышленности в целом, это наибольшие темпы роста за более чем 10 лет. 3.3. По итогам года рост химической промышленности составил +5,0% г/г, к уровню 2021 г. – +4,7% (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +0,5 п.п.). Все подотрасли комплекса завершили год в положительной области. Наибольший вклад в рост за счёт увеличения темпов производства химических веществ и продуктов (+4,6% г/г). 31 января 2024 г. 2 3.4. Нефтеперерабатывающий комплекс по итогам 2023 г. продемонстрировал рост +2,6% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +0,6 п.п.). При этом комплекс смог компенсировать отрицательные темпы 2022 г. и показать превышение выпуска к уровню двухлетней давности на +2,2%. 3.5. Высокие темпы роста по итогам года показала пищевая промышленность – +4,6% г/г. Вклад в рост обрабатывающих производств в целом один самых высоких среди отраслей (+0,7 п.п.). Производство пищевых продуктов – +5,9% г/г, напитков – +1,4% г/г. К уровню двухлетней давности превышение по комплексу составило +6,3%. Отдельно стоит отметить, что пищевая промышленность продемонстрировала положительные темпы роста выпуска в годовом выражении на протяжении всех 12 месяцев 2023 г. 4. Динамика производства добывающая промышленность по итогам 2023 г. составила -1,3% г/г. К уровню двухлетней давности околонулевая динамика. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года. При этом положительные темпы роста наблюдались в добыче угля (+1,1% г/г) и предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых (+1,0% г/г).

#### ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя. 23	ноя. 23	окт. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Экономическая активность</b>												
<b>ВВП</b>	3,3	4,4	5,1	5,5	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	-1,6	-23,9	5,5	0,5	2,9	2,9	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	7,8	4,8	3,2	8,0	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	10,5	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	5,7	8,9	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	5,9	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,3	4,2	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,5	8,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-0,6	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,4	0,9	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	10,0 <sup>1</sup>	-	-	13,3	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,6	4,3	5,3	5,3	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,4	-0,1	-1,1	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	7,5	8,1	9,5	10,2	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
<b>Инфляция</b>												
Индекс потребительских цен	5,7	7,5/7,59 <sup>2</sup>	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей												
Промышленность	2,7	21,9	21,6	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	1,4	52,3	56,9	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	1,8	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8



Рынок труда и доходы населения												
<b>Реальная заработная плата</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7 <sup>3</sup>	-	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
<b>Номинальная заработная плата</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,7 <sup>3</sup>	-	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
<b>Реальные денежные доходы</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4 <sup>1</sup>	-	-	4,9	5,4	3,2	-1,5	-0,6	-4,3	-1,7	1,5	3,9
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 <sup>1</sup>	-	-	5,1	5,1	4,6	-1,0	-0,2	-5,3	0,0	2,0	3,3
<b>Численность рабочей силы</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	75,9	76,0	76,0	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
<b>Численность занятых</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,6	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,6	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
<b>Численность безработных</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-18,6	-23,2	-20,6	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
<b>Уровень занятости</b>												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
<b>Уровень безработицы</b>												
в % к рабочей силе	3,2	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,2	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Январь–сентябрь 2023 г.

<sup>2</sup> В ноябре / по состоянию на 25 декабря

<sup>3</sup> Январь–октябрь 2023 г.

#### ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	ноя.23	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
<b>Курс доллара (в среднем за период)</b>	90,6	97,0	94,1	96,6	95,3	90,4	81,0	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
<b>Ключевая ставка (на конец периода)</b>	15,0/ 16,0 <sup>1</sup>	15,0	13,0	13,0	12,0	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
<b>Процентные ставки (в % годовых)</b>													
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		12,5	10,9	12,0	11,2	9,4	9,2	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублёвым жилищным кредитам		8,4	8,1	7,9	8,0	8,3	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		10,1	8,4	9,5	8,4	7,5	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
<b>Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)</b>													
Кредит экономике	25,6	25,0	25,4	25,4	25,0	25,5	24,5	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	26,3	25,6	27,2	27,2	27,4	29,8	28,8	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	24,3	23,8	22,3	22,3	20,7	18,3	17,4	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> По состоянию на 27 декабря 2023 г.

#### Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2029 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития) (источник: <https://dcenter.hse.ru>)

Со 2 по 14 ноября 2023 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2023 г. и далее до 2029 г.

#### Консенсус-прогноз на 2023–2029 гг. (опрос 2–14 ноября 2023 г.)

Показатель	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Реальный ВВП, % прироста	2,6	1,4	1,4	1,4	1,5	1,6	1,8
Уровень безработицы, % рабочей силы	3,2	3,1	3,4	3,4	3,5	3,5	3,4
Реальные располагаемые доходы, % прироста	4,8	2,2	1,5	1,4	1,4	1,4	1,3
Индекс потребительских цен, % прироста	7,1	4,8	4,0	4,1	4,1	4,1	4,1
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	15,21	10,62	6,85	6,18	6,11	6,09	6,13
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	92,4	95,1	95,1	96,8	97,6	95,6	97,4
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	64,5	70,2	67,4	66,8	67,8	68,9	68,6

(источник:

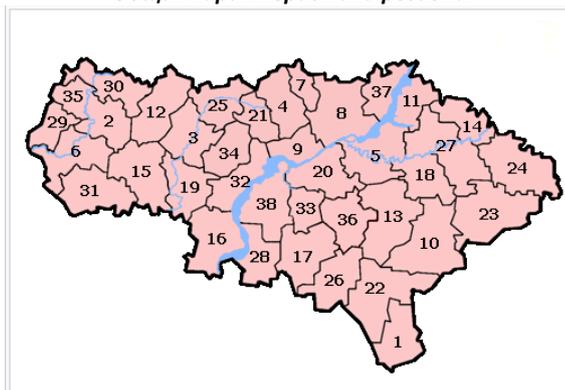
[https://www.economy.gov.ru/material/file/5fc270b66b293af39e329590decfcaa/o\\_tekushchey\\_cenovoy\\_situacii\\_12\\_yanvarya\\_2024\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/5fc270b66b293af39e329590decfcaa/o_tekushchey_cenovoy_situacii_12_yanvarya_2024_goda.pdf);

[https://www.economy.gov.ru/material/file/7ae66798ea0cb1eff322ecef54c4538/o\\_dinamike\\_promyshlennogo\\_proizvodstva\\_itogi\\_2023\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/7ae66798ea0cb1eff322ecef54c4538/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_itogi_2023_goda.pdf))



## 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:

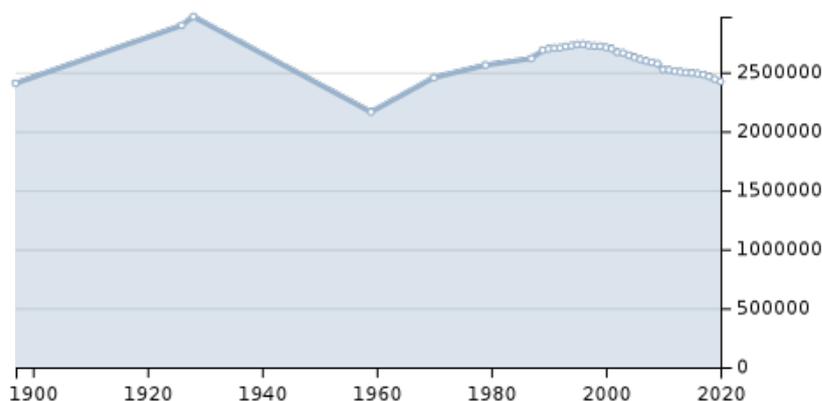
1 — Александрово-Гайский; 2 — Аркадакский; 3 — Аткарский; 4 — Базарно-Карабулакский; 5 — Балаковский; 6 — Балашовский; 7 — Балтайский; 8 — Вольский; 9 — Воскресенский; 10 — Дергачёвский; 11 — Духовницкий; 12 — Екатериновский; 13 — Ершовский; 14 — Ивантеевский; 15 — Калининский; 16 — Красноармейский; 17 — Краснокутский; 18 — Краснопартизанский; 19 — Лысогорский; 20 — Марковский; 21 — Новобураский; 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./км<sup>2</sup> (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-июль					
	человек			на 1000 человек населения <sup>2</sup>		
	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 <sup>3</sup>	4,0 <sup>3</sup>	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 январю- июлю 2019
			июлю 2020	январю- июлю 2020	
Индекс промышленного производства <sup>1</sup>			104,7	118,9	97,5
Производство 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 <sup>2</sup>	103,7 <sup>3</sup>	105,9	106,3	103,3
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	101,5 <sup>2</sup>	113,1 <sup>3</sup>	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		
<b>Продолжение</b>					
	Июль 2021	Январь-июль 2021	В % к		Справочно январь- июль 2020 в % к январю- июлю 2019
			июлю 2020	январю- июлю 2020	
Внешнеторговый оборот <sup>4</sup> , 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 <sup>5</sup>					
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
<b>2020</b>		
I квартал	20554,4	128,1
I полугодие	55477,1	114,2
январь-сентябрь	96291,2	92,0
год <sup>2</sup>	167233,2	96,4
<b>2021</b>		
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](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. км<sup>2</sup>, 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 [Окско-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 км<sup>2</sup>.

**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, глютена. 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.

Инвесторы могут интересоваться проектом строительства в городе мусороперерабатывающего завода.

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

### Современные тенденции

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.

Изменения структурно-функциональной специализации экономики и инфраструктуры города будут основываться на следующих принципах:

отказ от строительства новых крупных и средних производственных объектов в черте города;

развитие и совершенствование городской инфраструктуры,

строительство нового комфортного доступного жилья,

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

В случае создания более эффективной финансовой системы, дальнейшего совершенствования инфраструктуры и преодоления, существующих экономических и политических трудностей, г. Балашов может стать привлекательным для иностранных инвесторов.

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

### Рынок земельных участков Саратовской области

#### Общая характеристика рынка недвижимости

Ключевая роль в социально-экономическом благополучии территории принадлежит рынку недвижимости, состояние которого является важным показателем развития региона. Динамика рынка недвижимого имущества и степень его развития служат показателями благосостояния населения.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка.

Сегментация рынка недвижимости — это разделение его на однородные группы покупателей. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов. В основу сегментации могут быть положены и характеристики недвижимости, за которой стоят соответствующие группы покупателей.

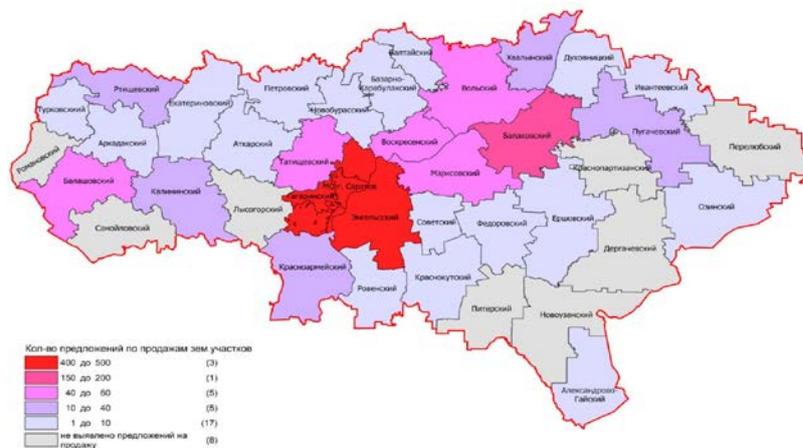
Различают следующие сегменты рынка недвижимости: — рынок земельных участков; — рынок жилья (квартиры, дома малоэтажной жилой застройки); — рынок коммерческой недвижимости (офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, производственно-складские объекты, хранение транспорта, гостиницы).





### Рынок земельных участков 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»

В соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке к сегменту 13 «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» отнесены земельные участки с видами разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС); малоэтажная многоквартирная застройка; ведение личного подсобного хозяйства с правом застройки (ЛПХ); блокированная жилая застройка; ведение огородничества; ведение садоводства. За 1-ое полугодие 2022 года из открытых источников сети интернет (Авито, ЦИАН, Яндекс-недвижимость, Домклик) было отобрано и проанализировано 1 865 объявлений о продаже земельных участков сегмента 13 «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка». Основное количество предложений продажи земельных участков 13 сегмента представлено в областном центре региона г. Саратов, в ближайших окрестностях областного центра: Гагаринском административном районе и г. Энгельс, а также в крупных районах Саратовской области – Энгельсском районе, Балаковском районе, Марксовском районе, Воскресенском районе, Татищевском районе, Балашовском районе, Вольском районе. В других районах области предложения представлены в небольшом количестве или носят единичный характер, в восьми районах области не выявлено предложений о продаже земельных участков 13 сегмента.



Вид разрешенного использования земельных участков	Общее количество земельных участков (100%)	Кол-во ЗУ ИЖС (48%)	Кол-во ЗУ Ведение садоводства (35%)	Кол-во ЗУ ЛПХ (17%)
Тип населенного пункта				
Общее количество земельных участков (100%)	1 865	884	657	324
Гагаринский АР	420	148	194	78
г Саратов	407	197	209	1
р-н Энгельсский	338	75	169	94
р-н Балаковский	187	134	36	17
г Энгельс	117	106	9	2
р-н Марковский	57	41	7	9
р-н Воскресенский	56	6	15	35
р-н Балашовский	53	30	3	20
р-н Татищевский	53	25	2	26
р-н Вольский	40	20	5	15
р-н Хвалынский	25	20	3	2
р-н Пугачевский	20	17	1	2
р-н Ртищевский	17	16		1
р-н Красноармейский	16	6	3	7
р-н Калининский	11	11		
р-н Петровский	9	9		
р-н Аткарский	6	1		5
р-н Ершовский	5	4	1	
р-н Новобурасский	4	2		2
р-н Базарно-Карабулакский	3	2		1
р-н Духовницкий	3	3		
р-н Ивanteeвский	3			3
р-н Краснокутский	3	2		1
р-н Советский	3	3		
р-н Ровенский	2	1		1
р-н Александрово-Гайский	1	1		
р-н Аркадакский	1	1		
р-н Балтайский	1			1
р-н Екатериновский	1	1		
р-н Озинский	1	1		
р-н Турковский	1	1	38	
р-н Федоровский	1			1

Структура предложений о продаже земельных участков 13 сегмента по виду разрешенного использования распределена следующим образом.

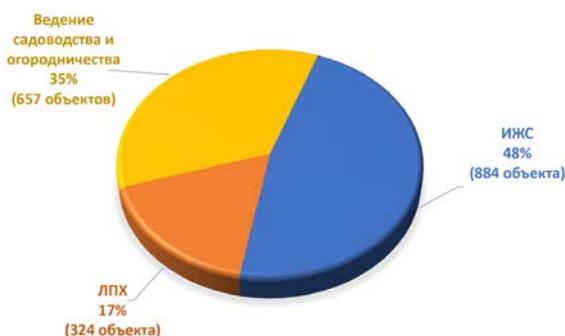
На рынке недвижимости Саратовской области за 1 полугодие 2022 года по количеству предложений о продаже лидируют земельные участки под индивидуальное жилищное строительство, доля таких участков от общего числа предложений составляет 48% (884 объекта). Земельные участки для ведения садоводства занимают долю 35% (657 объектов) от общего количества. Доля участков под личное подсобное хозяйство составляет 17% (324 объекта).

В связи с единичным количеством объектов на рынке недвижимости, доля предложений продажи земельных участков блокированной жилой застройки 0,3% (6 объектов) объединена с земельными участками для ИЖС, доля земельных участков для ведения огородничества 0,5% (10 объектов) объединена с земельными участками для ведения садоводства. Предложения о продаже земельных участков под малоэтажную многоквартирную застройку на рынке недвижимости Саратовской области за 1 полугодие 2022 года не представлены.

По местоположению основное количество предложений продажи земельных участков 13 сегмента распределилось следующим образом: - под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в г. Саратов продается 197 объектов, в Гагаринском районе 148 объектов, г. Энгельс и Энгельсский район 106 + 75 объектов, Балаковском р-не 134 объекта, Марковском р-не 41 объект; - для ведения садоводства в г. Саратов 209 объектов, Гагаринском районе 194 объекта, г.

Энгельс и Энгельсском районе 9 + 169 объектов; - под личное подсобное хозяйство (ЛПХ) в Энгельсском районе и г. Энгельс 94+2 объекта, Гагаринском районе 78 объектов, Воскресенском районе 35 объектов, Татищевском районе 26 объектов.

Структура предложений продажи земельных участков 13 сегмента по виду разрешенного использования в Саратовской области за 1 полугодие 2022 г.



Максимальные удельные показатели цены предложения (далее по тексту - УПЦП) зафиксированы в административном центре области г. Саратов, в ближайшей окрестности областного центра - г.

Энгельс, районных центрах с развитой промышленностью - г. Балаково, г. Балашов.

Разноплановые значения минимальных, максимальных и средних ценовых показателей объясняются количеством представленных предложений и зависимостью от основных ценообразующих факторов: - местоположения, в т.ч. транспортной и пешеходной доступности, удобства подъездных путей, - масштаба (общей площади и формы земельного участка); - наличия и состояния ком-



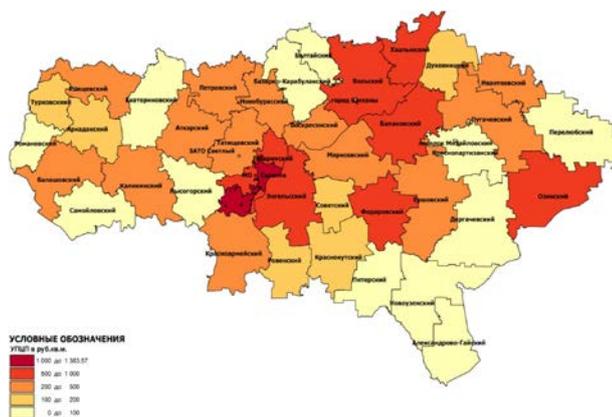
муникаций на земельном участке (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация); - передаваемых имущественных прав.

Также на ценообразование влияют другие факторы, такие как, примыкающее окружение, наличие объектов социального и культурного назначения, ликвидности земельного участка (платежеспособного спроса), сезонности рынка недвижимости земельных участков, условий продажи: свободная или принудительная продажа.

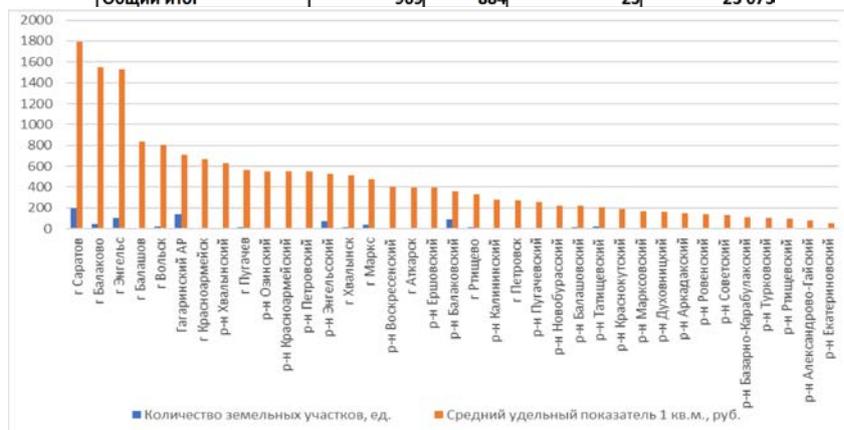
Вид разрешенного использования	Средний УЩП, руб/кв.м, по Саратовской области	Кол-во земельных участков	Минимальный УЩП, руб/кв.м, по Саратовской области	Максимальный УЩП, руб/кв.м, по Саратовской области
ИЖС	969	884	53	1789
Ведение садоводства (огородничества)	782	657	107	1229
ЛПХ	479	324	62	2455

Вид разрешенного использования (ВРИ) земельных участков	Земельные участки по всем ВРИ по МР или гор. окр		Земельные участки для ИЖС по МР или гор. окр		Земельные участки для Садоводства по МР или гор. окр		Земельные участки для ЛПХ по МР или гор. окр	
	Средний УЩП, руб/кв.м	Кол-во ЗУ, ед.	Средний УЩП, руб/кв.м	Кол-во ЗУ, ед.	Средний УЩП, руб/кв.м	Кол-во ЗУ, ед.	Средний УЩП, руб/кв.м	Кол-во ЗУ, ед.
<b>МР или городской округ</b>								
г Энгельс	1 519	117	1 526	106	1 229	9	2 455	2
г Саратов	1 425	407	1 789	197	1 088	209	251	1
г Балаково	1 248	60	1 554	43	427	16	1 250	1
г Балашов	866	13	838	12			1 200	1
р-н Федоровский	800	1					800	1
г Вольск	725	24	808	20	311	4		
р-н Хвалынский	725	4	632	2			818	2
р-н Энгельский	679	338	530	75	778	169	620	94
г Красноармейск	667	3	667	3				
Гагаринский АР	628	420	728	148	585	194	545	78
г Пугачев	567	14	567	14				
р-н Озинский	552	1	552	1				
р-н Петровский	550	1	550	1				
г Хвалынок	492	21	517	18	342	3		
г Маркс	473	40	473	40				
р-н Ершовский	422	5	396	4	525	1		
р-н Балаковский	402	127	361	91	615	20	373	16
г Аткарск	397	1	397	1				
р-н Красноармейский	365	13	439	3	220	3	394	7
р-н Аткарский	357	5					357	5
р-н Воскресенский	329	56	405	6	334	15	315	35
г Ртищево	328	15	328	15				
р-н Марковский	318	17	167	1	140	7	474	9
р-н Новобурасский	294	4	223	2			365	2
р-н Калининский	279	11	279	11				
г Петровск	271	8	271	8				
р-н Вольский	269	16			183	1	275	15
р-н Балаповский	268	40	219	18	325	3	305	19
р-н Ивантеевский	256	3					256	3
р-н Татищевский	223	53	203	25	107	2	252	26
р-н Пугачевский	200	6	256	3	276	1	78	2
р-н Краснокутский	181	3	192	2			160	1
р-н Духовницкий	165	3	165	3				
р-н Аркадакский	150	1	150	1				
р-н Советский	132	3	132	3				
р-н Ровенский	108	2	140	1			75	1
р-н Ртищевский	101	2	100	1			102	1
р-н Гурковский	101	1	101	1				
р-н Базарно-Карабулакский	97	3	112	2			68	1
р-н Александрово-Гайский	84	1	84	1			40	
р-н Балтайский	62	1					62	1
р-н Екатериновский	53	1	53	1				

Рассмотрим влияние основных ценообразующих факторов (местоположения, масштаба, наличие и состояние инженерных коммуникаций на земельном участке, передаваемых имущественных прав) на примере земельных участков под ИЖС, лидирующих в 13 сегменте. Одним из важных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость предложений земельных участков является местоположение.



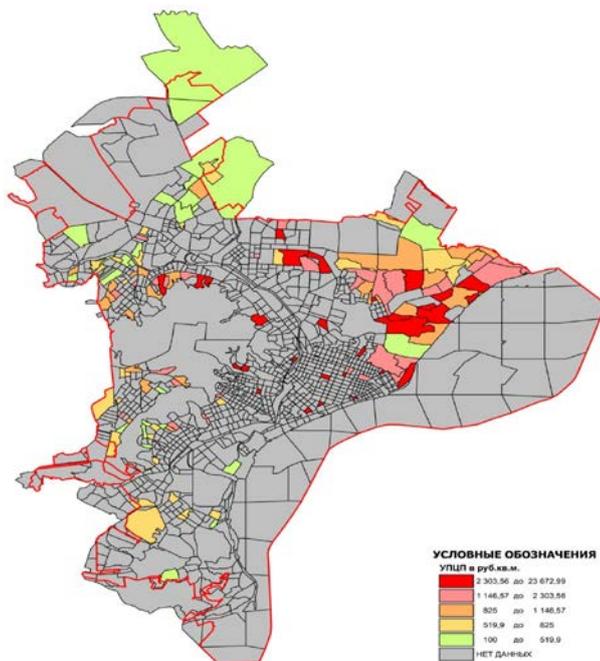
Местоположение земельного участка для ИЖС по МР или городскому округу	Средний УПЦП 1 кв.м, руб.	Кол-во земельных участков, ед.	Минимальная стоимость 1 кв.м., руб.	Максимальная стоимость 1 кв.м., руб.
г Саратов	1 789	197	286	23 673
г Балаково	1 554	43	800	3 833
г Энгельс	1 526	106	417	9 000
г Балашов	838	12	98	2 635
г Вольск	808	20	150	6 522
Гагаринский АР	728	148	46	2 500
г Красноармейск	667	3	249	886
р-н Хвалынский	632	2	165	1 098
г Пугачев	567	14	157	1 308
р-н Озинский	552	1	552	552
р-н Петровский	550	1	550	550
р-н Энгельский	530	75	115	1 500
г Хвалынский	517	18	191	1 375
г Маркс	473	40	147	1 100
р-н Красноармейский	439	3	130	971
р-н Воскресенский	405	6	146	923
г Аткарск	397	1	397	397
р-н Ершовский	396	4	190	893
р-н Балаковский	361	91	65	3 200
г Ртищево	328	15	33	786
р-н Калининский	279	11	100	650
г Петровск	271	8	23	583
р-н Пугачевский	256	3	200	286
р-н Новобурасский	223	2	156	289
р-н Балашовский	219	18	70	417
р-н Татищевский	203	25	46	577
р-н Краснокутский	192	2	98	286
р-н Марковский	167	1	167	167
р-н Духовницкий	165	3	150	188
р-н Аркадакский	150	1	150	150
р-н Ровенский	140	1	140	140
р-н Советский	132	3	96	200
р-н Базарно-Карабулакский	112	2	99	125
р-н Турковский	101	1	101	101
р-н Ртищевский	100	1	100	100
р-н Александрово-Гайский	84	1	84	84
р-н Екатериновский	53	1	53	53
<b>Общий итог</b>	<b>969</b>	<b>884</b>	<b>23</b>	<b>23 673</b>



Структура предложений земельных участков под ИЖС в зависимости от количества и величины среднего удельного показателя (руб/кв.м) в разрезе по муниципальным районам и городским округам Саратовской области представлена на диаграмме. Из приведенных выше данных таблицы и диаграммы видно, что основное количество предложений продажи земельных участков под индивидуальное жилищное строительство 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» сосредоточено в областном центре региона г. Саратов, в ближайших окрестностях областного центра – Гагаринском АР и г. Энгельс, а также в крупных районах Саратовской области – Энгельском районе, г. Балаково и Балаковском районе. Наибольшие удельные показатели по виду разрешенного использования ИЖС представлены в административном центре Саратовской области, ближайших окрестностях областного центра – Гагаринском административном районе и г. Энгельс, а также в крупных промышленных городах области – г. Балаково, г. Балашов, г. Вольск.

Карта ценовых диапазонов УПЦП по кварталам в г. Саратове:





Исходя из полученных данных можно сделать вывод, что большинство предложений о продаже земельных участков сосредоточено в Волжском районе г. Саратова, в виду наличия свободных от застройки участков и продолжения освоения данной территории.

Основываясь на местоположении кадастровых кварталов на карте видно, что самые дорогие земельные участки расположены в Волжском районе г. Саратова (в районе Усть-Курдюмского направления), Кировском районе (в районе Молочки и в направлении п. Юбилейный), а также точечно во Фрунзенском, Октябрьском районах города.

[https://www.avito.ru/saratov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_42\\_sot\\_izhs\\_2296115977](https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot_izhs_2296115977)

64:48:010318:14

Саратов - недвижимость. Земельные участки. Купить. Покупание (ИЖС)

**Участок 4,2 сот. (ИЖС)**

Добавить в избранное | Добавить заявку | 20 мая в 19:17

**9 990 000 Р**  
2 378 571 Р за сотку  
Купить в рассрочку  
Подарками

8 987 321-97-79

Написать сообщение

АН Уильямс House  
Апартаменты  
ИЖС Апартаменты с сентября 2017

10 объявлений пользователя

Подписаться на продажи

Контактное лицо  
Светлана

№ 2296115977, 547

**Об участке**  
Площадь: 4,2 сот.

**Расположение**  
Саратовская область, Саратов, ул. Мичурин  
р-н Волжский

Скрыть карту

ПРОГНОЗИРУЕМ ТУЧУ ДЕНЕГ ДЛЯ БЛОГЕРОВ НА RUTUBE

Сообщения



24.05.2022, 16:24

Участок 4.2 сот. (ИЖС) на продажу в Саратове | Продажа земельных участков в Саратове | Авито



Куртка утепленная женская IcePeak Aubrey, Коричневый...



### Описание

Продается земельный участок в престижном районе Центр г. Саратова.

Собственность! Вид права: земельный участок, категория земель, земли населённых пунктов. Разрешенное использование: под жилую застройку!

Площадь 422 кв.м., адрес: г. Саратов, ул. Мичурина

Отличная возможность приобрести данный участок для постройки жилой или коммерческой недвижимости! Земля в собственности, что не маловажно сегодня!

Т.к. сейчас невозможно в центре города оформить земельный участок в собственность.

Возможность Ваших идей в строительстве, можно реализовать и приумножить свой капитал в дальнейшем!

Не упустите свой шанс приобрести земельный участок в ЦЕНТРЕ ГОРОДА!

Покажался

### Похожие объявления



Участок 6,7 сот. (ИЖС)  
700 000 Р  
Саратовская область,  
Саратов, 7-й Запорожская  
ул., р-н Ленинский  
20 мая 14:36



Участок 6 сот. (ИЖС)  
520 000 Р  
Саратовская область,  
Саратов, Волжский район,  
Сорокинский пр., р-н  
Волжский  
16 мая 09:04



Участок 5,7 сот. (ИЖС)  
456 000 Р  
Саратовская область,  
Саратовский р-н, пос.  
Новоустьевский, территория  
СХТК Аграрник  
19 мая 14:41



Участок 100 сот. (ИЖС)



Участок 6 сот. (ИЖС)



Участок 3,5 сот. (ИЖС)

Сообщения

[https://www.avito.ru/saratov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_42\\_sot\\_izhs\\_2298115977](https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot_izhs_2298115977)

2/3

[https://www.avito.ru/saratov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_13.3\\_sot\\_izhs\\_1920575159](https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_13.3_sot_izhs_1920575159)

64:48:030458:207

Саратов - Недвижимость - Земельные участки - Куртки - Показаный (ИЖС)

### Участок 13.3 сот. (ИЖС)

27 900 000 Р

2 097 744 Р за сотку

Добавить в избранное Добавить закладку 1 апреля в 12:18



8 958 794-01-91

Написать сообщение  
Отправит за несколько часов

Маски  
Частное лицо  
На Авито с октября 2018  
Завершено 24 объявления

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1920575159, 2397 (+3)

### Об участке

Площадь: 13,3 сот.

### Расположение

Саратовская область, Саратов, ул. Киселева, 63  
р-н Кировский



ADJOY

ПРОДВИЖЕНИЕ НА  
МАРКЕТПЛЕЙСАХ

Видео, Маркет, Оптим, Увеличение,  
Аккредит, Каталогизация

- РЕГИСТРИРУЕМ КАБИНЕТ
- СОЗДАЕМ ВИД
- ПРОДВИГАЕМ МАГАЗИН

ВЫ - ПОЛУЧАЕТЕ ЗАКАЗЫ

Узнать больше

Сообщения

[https://www.avito.ru/saratov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_13.3\\_sot\\_izhs\\_1920575159](https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_13.3_sot_izhs_1920575159)

1/3





### Описание

продаю, сдаю в аренду земельный участок в центре Саратова

Показать

### Похожие объявления



Участок 15 сот. (ИЖС)

8 000 000 Р

Саратовская область,  
Саратов, 2-й Зимний пр., р-н  
Волжский

5 апреля 16:20



Участок 30 сот. (ИЖС)

7 777 777 Р

Волгоградское  
водохранилище, р-н Волжский

5 апреля 13:12



Участок 8,5 сот. (ИЖС)

10 500 000 Р

Саратовская область,  
Саратов, Веселая ул., р-н  
Волжский

23 марта 19:07



Участок 20 сот. (ИЖС)

250 000 Р

Саратовская область,  
Ровенский р-н, с.  
Привольное, Советская ул.

27 марта 13:12



Участок 33 сот. (СНТ,  
ДНП)

600 000 Р

Саратовская область,  
Саратовский р-н, хутор  
Атамановка, Центральная ул.,  
3

5 апреля 18:31



Участок 9,7 сот. (ИЖС)

990 000 Р

Саратовская область,  
Саратов, 1-й Малый  
Клевверный пр., р-н Волжский

4 апреля 16:54



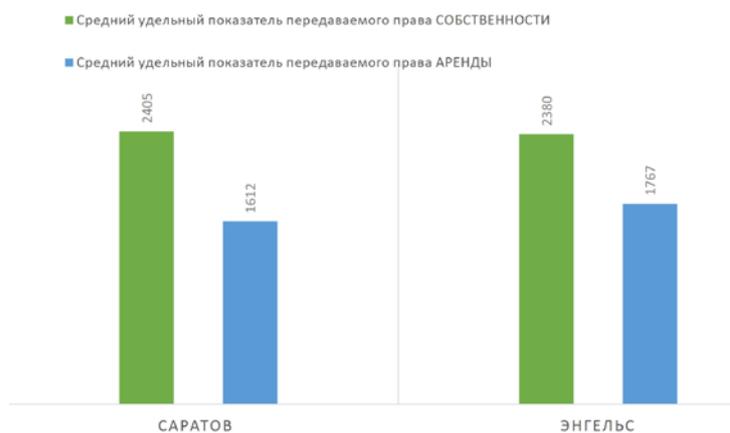
Показать ещё объявления

### Передаваемые имущественные права.

На рынке недвижимости Саратовской области представлены предложения на продажу земельных участков для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) на праве собственности и на праве аренды. Рассмотрим влияние данного фактора на примере земельных участков для ИЖС в г. Саратов (197 предложений) и г. Энгельс (106 предложений).

Анализ по ценообразующему фактору «Передаваемые имущественные права» по г. Саратову и г. Энгельсу показал, что средний удельный показатель цены предложения земельного участка для ИЖС на праве собственности, выше среднего удельного показателя цены предложения земельного участка для ИЖС на праве долгосрочной аренды. Анализ по передаваемым имущественным правам проводился на основании сопоставимого ценообразующего фактора местоположения.

*Зависимость средних удельных показателей предложений продажи земельных участков для ИЖС от передаваемых прав на земельный участок в г. Саратов и г. Энгельс*



Рассмотрим влияние фактора масштаба (общей площади) на примере земельных участков для ИЖС из г. Саратова (197 предложений) и г. Энгельса (106 предложений).

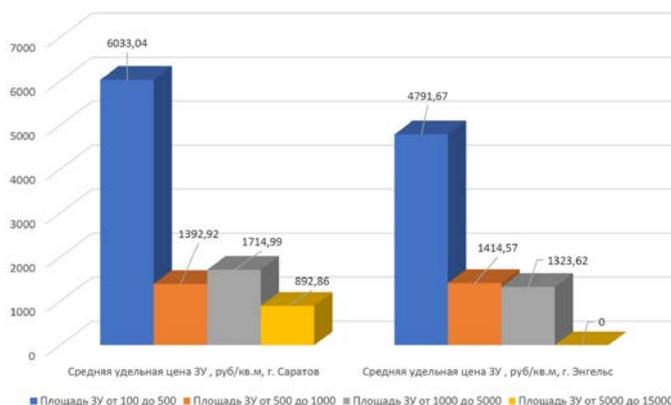
Из графика видно, что по г. Энгельсу средние удельные показатели цены предложения земельных участков для ИЖС меньшей площади выше средних удельных показателей цены предложения земельных участков большей площади.

По г. Саратову в целом прослеживается такая же зависимость, но средний удельный показатель цены предложения земельных участков площадью от 1 000 до 5 000 кв. м (1 715 руб./кв. м) выше среднего удельного показателя цены предложений земельных участков площадью от 500 до 1 000 кв. м (1 393 руб./кв. м). Данный факт обусловлен тем, что в группу участков от 1 000 до 5 000 кв. м входит одно из самых дорогих предложений по г. Саратову с ценой предложения 20 977 руб./кв. м, земельный участок рас-



положен в историческом центре г. Саратов, ул. им. Киселева Ю.П., д. 57, д. 59, д. 61. Ссылка на объявление: [https://www.avito.ru/saratov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_13.3\\_sot.\\_izhs\\_1920575159](https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_13.3_sot._izhs_1920575159)

Зависимость цен предложений от площади земельных участков под ИЖС в г. Саратов и г. Энгельс



Фактор наличия инженерных коммуникаций на земельном участке (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация) также является одним из самых значимых ценообразующих факторов.

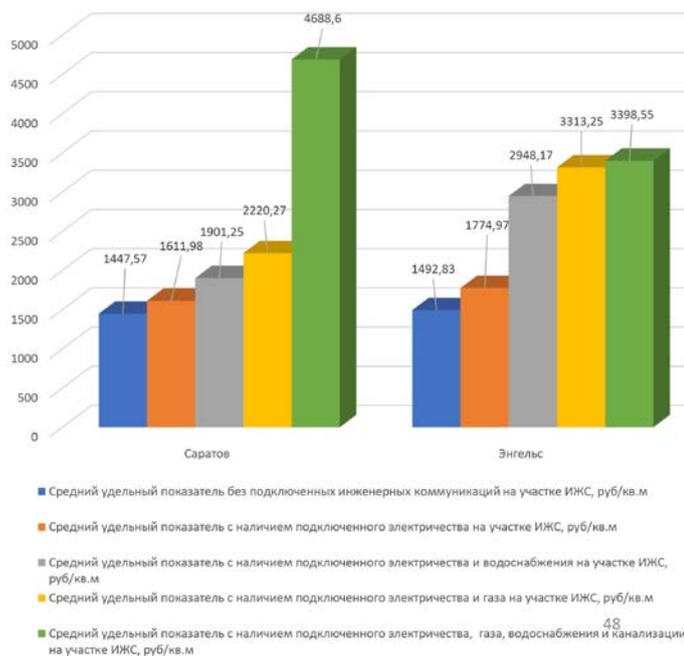
Рассмотрим влияние данного фактора на примере земельных участков для ИЖС в г. Саратов (197 предложений) и г. Энгельс (106 предложений).

Из графика видно, что подключение земельного участка для ИЖС к инженерным коммуникациям напрямую влияет на рост удельного показателя цены предложения.

### Выводы

Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно: социальные, экономические, политические факторы, оказывающие влияние на рынок недвижимости, все время находятся в переходном состоянии.

Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости.



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 м<sup>2</sup>». В качестве единицы сравнения для доходного подхода выбран «размер аренды за 1 м<sup>2</sup> 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:



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

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 действующему законодательству и стандартам 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 №113:

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** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. 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 м<sup>2</sup>.

#### **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 условия рынка:**

**Поправка на дату заключения сделки / предложения.** Поскольку в расчетах для всех аналогов используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценка 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 «15%». Данная величина принята для земельных участков под ИЖС для неактивного рынка в соответствии со справочником оценщика недвижимости-2022 Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Земельные участки часть 1,2. Нижний Новгород 2022 год. г. стр. 294 таблица 123:

Таблица 123. Значения скидки на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
Земельные участки под индустриальную застройку	37,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисы, торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреаций	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммунальную застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

**Поправка на вид использования/зонирование.**

Объект оценки, имеет категорию земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – сельскохозяйственное использование. Все объекты аналоги расположены в зонах, предназначенных Для сельскохозяйственного использования.

Корректировка на вид использования/зонирование не проводилась.

**Поправка на местоположение.** Корректировка на месторасположение вводится в соответствии со справочником оценщика недвижимости-2022 Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Земельные участки часть 1,2. Нижний Новгород 2022 год. г. стр. 323 таблица 130:

Таблица 130. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,24	1,21	1,26

**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 - 2022. Земельные участки часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А. ООО Информ-Оценка. Нижний Новгород, 2022г., табл. 43, стр. 121 масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит объект оценки и объект-аналог.



Таблица 43

Земельные участки. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек <sup>7</sup>												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86	
50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54	
100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37	
200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25	
300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19	
400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	
500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	
600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07	
700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	
800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	

**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.

#### **Выбор весовых коэффициентов.**

Рыночная стоимость 1 м<sup>2</sup> Объекта оценки определяется как взвешенное значение стоимостей 1 м<sup>2</sup> 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  $Ci$  – цена предложения  $i$ -го объекта аналога сравнения;

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

$\Delta j$  – величина  $j$ -ой корректировки  $i$ -го объекта аналога;

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

#### **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) Валовой 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**

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

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** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Достоинством подхода является его хорошая информационная обеспеченность, возможность применения для оценки всех типов объектов в любых рыночных условиях. Недостатками подхода являются отражение, главным образом, точки зрения продавца, сложности и субъективизм в определении величины предпринимательской прибыли и стоимости объекта оценки, и как следствие - недостаточный учет спроса и предложения на рынке.

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.

## **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 1, так как информации о продаже подобных объектов достаточно для определения точной рыночной стоимости.

3. Доходный подход получает у нас коэффициент 0.

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.

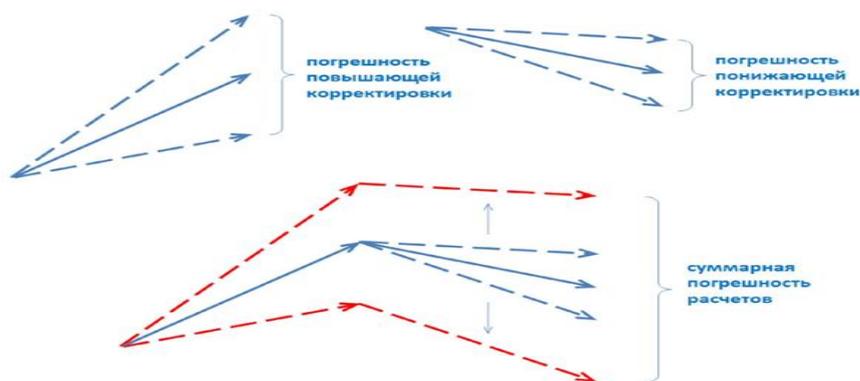
Погрешность определения стоимости объекта оценки обуславливается следующими составляющими:

- 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:

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

где:

- $p$  – суммарная погрешность расчета, %;
- $K_i$  – размер  $i$  – ой корректировки, %;
- $D_{K_i}$  – 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

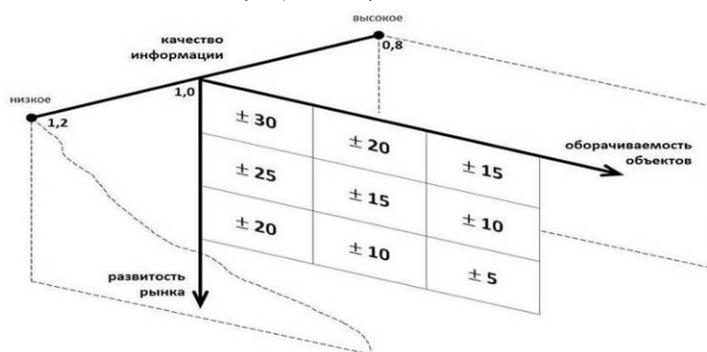
Методические материалы НП «СРОО «Экспертный совет»

<http://srosovnet.ru/activities/Method/>

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). 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.

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 объекта оценки: 80 000 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 =  $80\,000 - 80\,000 \times 20\% = 64\,000$  руб.
- верхняя граница интервала =  $80\,000 + 80\,000 \times 20\% = 96\,000$  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, ФСО7)
- «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 - 2022 Земельные участки. Часть 1, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2022 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 используемую 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 исходных 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.

<b>Оценщик</b>	Каменев Александр Сергеевич
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	С 2012 года
<b>Подпись оценщика</b>	



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 035063-1

« 23 » июня 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

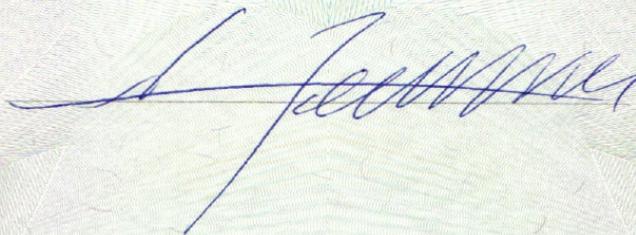
**«Оценка недвижимости»**

выдан Каменеву Александру Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 23 » июня 20 23 г. № 303

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 23 » июня 20 26 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -бл., Т3 № 672.

**КОПИЯ ВЕРНА**

\_\_\_\_\_ (Каменев И.С.)





ИЮ.ЛИС.СЛОГ.ОВОР.№239058468482  
**СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
 ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА В УСЛОВИЯХ ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕЙСТВУЮЩИХ В ПРАВИЛАХ №114/3 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. ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь:	Каменев Александр Сергеевич	
Дата рождения:	16.03.1997	
Место рождения:	вос. Новоузенское Жигаловского р-на Саратовской обл.	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) залогом, заключенному договору на проведение оценки в (заин)тересах лица в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определенных в исключении, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или арбитражный Судом наличием факта причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной 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):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2023 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2024 года по «31» мая 2024 г.	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2024 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2025 г. (включительно)
Срок действия Полиса (Договора):	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 неплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.

При нарушении графика платежей (внесения следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплаты страхового возмещения по страховому случаю, произошедшему в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания неоплаченного периода страхования. При наличии: Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

Получено: 05.06.2023 23:00:00  
 Итого: 600,00 руб.  
 Страница 1 из 1



**КОПИЯ ВЕРНА**  
 (Каменев И.С.)

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2300SB40R5367

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «ИСЭ»</b>		
Адрес места нахождения на основании Устава: 413100, Саратовская область, г. Энгельс, ул. Л. Кассиля, 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 <b>Выгодоприобретателям</b> , включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению <b>оценочной деятельности</b> , предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области <b>оценочной деятельности</b> , 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 <b>Выгодоприобретателей</b> , включая вред, причиненный имуществу <b>Выгодоприобретателей</b> , а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)		Страховая премия 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 2023 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» августа 2023 г.	по «31» июля 2024 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 <b>10% от страховой суммы</b> , установленной по настоящему 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). Договор страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, <b>вторжение/нападение</b> , гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а так же на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.		

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

 /А.С. Иванов/

М.П.

Для страховых документов  
Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «29» мая 2023 г.

**КОПИЯ ВЕРНА**

\_\_\_\_\_(Каменев И.С.)



Расчет 1

Перечень оцениваемых объектов и описание их физических свойств

№ п/п	Наименование	Местонахождение	Площадь, м <sup>2</sup>	Категория земель	Разрешенное использование	Фактическое использование
1	2	3	4	5	6	7
1	Земельный участок	Саратовская область, Турковский муниципальный район, сельское поселение Рязанское, п. Красный Хутор, ул. Зеленая, земельный участок 5	518	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	по назначению
	<b>Итого</b>		<b>518</b>			

**Расчет 2**

**Стоимость объекта, полученного сравнительным подходом**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Площадь, м<sup>2</sup></b>	<b>Рыночная стоимость 1 м2, руб.</b>	<b>Стоимость всего, руб.</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
1	Земельный участок	518	156,14	80 882
	<b>Итого</b>	<b>518</b>		<b>80 882</b>

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	Саратовская область, Турковский муниципальный район, сельское поселение Рязанское, п. Красный Хутор, ул. Зеленая, земельный участок 5	Саратовская область, р. п. Турки, ул. Ульяны Громовой, 3	Саратовская область, Балашовский р-н, с. Большой Мелик, ул. Школьная, 5	Саратовская область, Балашовский р-н, д. Никольевка, ул. Дачная	Саратовская область, Балашовский р-н, с. Большой Мелик, ул. Пролетарская
Источник информации		Приложение №1	Приложение №1	Приложение №1	Приложение №1
Цена сделки (предложения) руб.		350 000	400 000	600 000	350 000
Площадь м кв.	518	2100	2000	4000	2000
Цена 1 м2 руб.		167	200	150	175
<b>Корректировка 1 на объем прав</b>	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		167	200	150	175
<b>Корректировка 2 на обременения и сервитуты</b>	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		167	200	150	175

<b>Корректировка 3 на условия сделки</b>	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)		0,903	0,903	0,903	0,903
Обоснование корректировок	Объект выставлен на продажу, но не реализован. Скидка на торг. Активный рынок (Таблица 105, стр. 268*)				
Скорректированная цена		151	181	135	158
<b>Корректировка 4 на условия финансирования</b>	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		151	181	135	158

<b>Корректировка 5 на дату сделки</b>	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 дата сделки до даты оценки; 3) Определяется уровень инфляции в этот период; 4) Стоимость объекта увеличивается на уровень инфляции.				
Дата сделки	23 05 24	май 2024г.	май 2024г.	май 2024г.	май 2024г.
Корректировка (при инфляции >1)		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		151	181	135	158
<b>Корректировка 6 на качество местоположения</b>	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	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
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 - 2022. Земельные участки часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А. ООО Информ-Оценка. Нижний Новгород. 2022 г. табл. 83, стр. 251).				
Скорректированная цена		151	181	135	158
<b>Корректировка 7 на целевое назначение</b>	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	Для индивидуального жилищного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Назначение 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 76 стр. 216 Справочника оценщика 2 часть*				
Скорректированная цена		151	181	135	158
<b>Корректировка 8 на физические характеристики</b>	К физическим характеристикам относятся рельеф, площадь, конфигурация и др. параметры.				
Общая площадь ( фактор масштаба)	518	2100	2000	4000	2000
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 46 стр. 122 Справочника оценщика 2 часть*			
Скорректированная цена		151	181	135	158
Наличие ограждения	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		Таблица 55 стр. 175 Справочника оценщика 2 часть*			
Скорректированная цена		151	181	135	158
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 65 стр. 194* Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций. (Таблица 65, стр. 194*)			
Скорректированная цена		151	181	135	158
<b>Корректировка 9 на инфраструктуру</b>					
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		Таблица 65 стр. 194* Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций. (Таблица 65, стр. 194*)			
Скорректированная стоимость 1 м2		151	181	135	158
Валовая корректировка цен, %		10%	10%	10%	10%
Валовая корректировка цен по модулю, %		10%	10%	10%	10%
Весовой коэффициент	100%	25%	25%	25%	25%
Весовой вклад в стоимость объекта оценки, руб./м2		37,63	45,15	33,86	39,51
<b>Средневзвешенное значение</b>	<b>156,14</b>				

#### Статистическая обработка данных

Среднеквадратическое отклонение	18,81
Доверительный интервал	
Верхняя граница	175
Нижняя граница	137
Мин.	135
Макс.	181
Разница мин/мах	25%
<b>Среднее</b>	<b>156,14</b>

\*Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть 1. Нижний Новгород, 2022 г., под редакцией Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.  
Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть 2. Нижний Новгород, 2022 г., под редакцией Лейфера Л. А., Приволжский центр

Медиана	154
Мода	#Н/Д
Коэффициент вариации	12,05%
Средневзвешенное значение	156,14
<b>Значение к расчету</b>	<b>156,14</b>

**Анализ рынка аналогичных объектов.**

<b>№ п/п</b>	<b>Адрес</b>	<b>Общая площадь</b>	<b>Цена</b>	<b>Цена 1 м кв.</b>	<b>Источник информации</b>
1	2	3	4	5	6
1	Саратовская область, р. п. Турки, ул. Ульяны Громовой, 3	2100	350 000	167	Приложение №1
2	Саратовская область, Балашовский р-н, с. Большой Мелик, ул. Школьная, 5	2000	400 000	200	Приложение №1
3	Саратовская область, Балашовский р-н, д. Никольевка, ул. Дачная	4000	600 000	150	Приложение №1
4	Саратовская область, Балашовский р-н, с. Большой Мелик, ул. Пролетарская	2000	350 000	175	Приложение №1

Мин.		350 000	150
Макс.		600 000	200
<b>Среднее</b>		<b>425 000</b>	<b>173</b>
Медиана		375 000	171
Мода		350 000	#Н/Д

Расчет № 3а

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

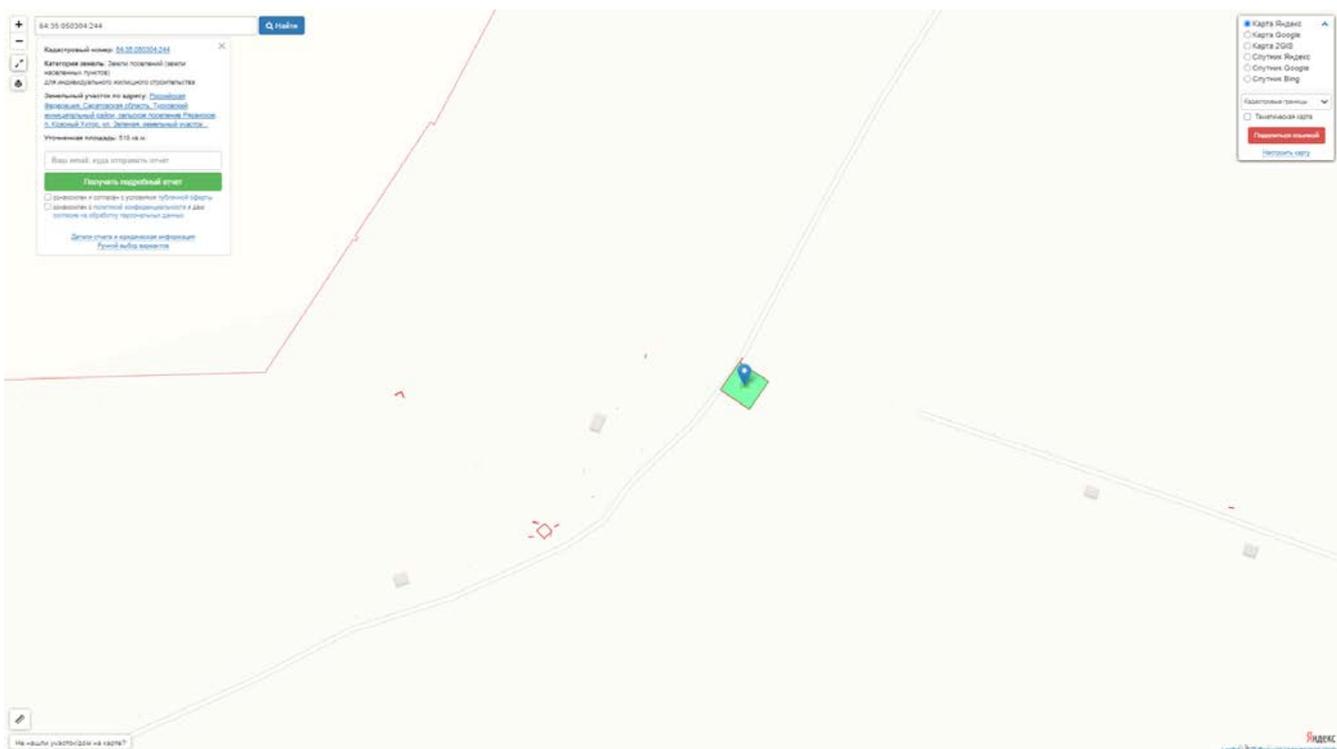
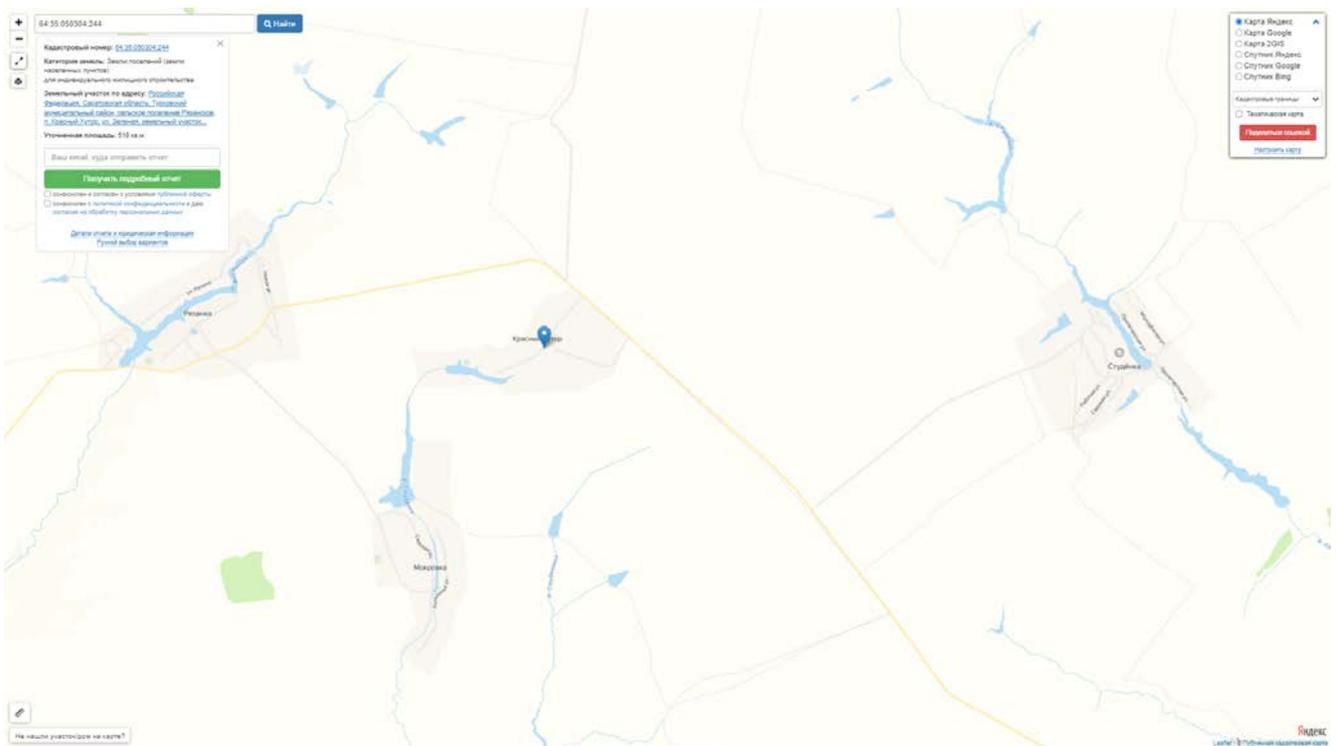
Расчет №4

Согласование результатов и определение средневзвешенной рыночной стоимости

№ п/п	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Рыночная стоимость, (сравнительный подход), руб.	Индекс надежности сравнительного подхода	Рыночная стоимость, (доходный подход), руб.	Индекс надежности доходного подхода	Согласованная стоимость, руб.	Согласованная стоимость, руб. (округл)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Земельный участок	518	80 882	1	-	-	80 882	80 000
<b>Итого:</b>			<b>80 882</b>				<b>80 882</b>	<b>80 000</b>

**Расчет №5**  
**Результаты оценки**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Местонахождение</b>	<b>Площадь, м<sup>2</sup></b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
1	Земельный участок	Саратовская область, Турковский муниципальный район, сельское поселение Рязанское, п. Красный Хутор, ул. Зеленая, земельный участок 5	518	<b>80 000</b>
<b>Итого:</b>				<b>80 000</b>



**Объект оценки по адресу: Саратовская область, Турковский муниципальный район, сельское поселение Рязанское, п. Красный Хутор, ул. Зеленая, земельный участок 5**



**АКТ  
осмотра объекта оценки (земельный участок)**

№ 4162

Созвездие Ваших интересов  
находится в нашей Галактике

Время осмотра:  
10 час. 00 мин.

04 июля 2024 г.

1. Осмотр	
Представитель оценщика	<u>Луков Владимир Анатольевич</u>
Представитель заказчика	<u>Киселкин Николай Владимирович</u>
Документ, удостоверяющий личность	—
Другие лица	—
Документ, удостоверяющий личность	—
Другие лица	—
Документ, удостоверяющий личность	—
Съемка объекта	<u>фотокамера</u>
Применение технических средств при осмотре	
Другое	

2. Характеристика местоположения объекта оценки	
Название населенного пункта	<u>п. Красной Хутор</u>
Масштаб населенного пункта	<u>0</u>
Расстояние до областного центра, км	<u>290</u>
Расстояние до районного центра, км	<u>25</u>
Адрес объекта оценки	<u>Саратовская обл. Турковский м.р. с.п. Резанское п. Красной Хутор ул. Зеленая зем. уз. 15</u>
Округ, микрорайон	
Месторасположение в населенном пункте	<input type="checkbox"/> центр <input type="checkbox"/> окраина <input checked="" type="checkbox"/> центр. часть

3. Общая характеристика объекта оценки	
Кадастровый номер земельного участка	<u>64:35:050204:244</u>
Общая площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	<u>518</u>
Вид разрешенного использования земельного участка	<u>для ИЖС.</u>
Фактическое использование земельного участка	<u>неиспользуется</u>
Наличие зеленых насаждений	<input checked="" type="checkbox"/> деревья <input type="checkbox"/> газон <input type="checkbox"/> сад

В.М.

Наличие освещения	<input checked="" type="checkbox"/> есть <input type="checkbox"/> недостаточное	<input type="checkbox"/> нет <input type="checkbox"/> нет
Наличие хозяйственных построек	<input type="checkbox"/> есть <input type="checkbox"/> есть	<input checked="" type="checkbox"/> нет <input checked="" type="checkbox"/> нет
Наличие жилых построек	<input type="checkbox"/> есть <input type="checkbox"/> есть	<input checked="" type="checkbox"/> нет <input checked="" type="checkbox"/> нет
Окружение земельного участка	<i>лес, трава</i>	
Коммуникации на участке		
Характеристика улицы, на которой расположен объект		
Возможность круглогодичного подъезда к участку и заезда на него на легковом автомобильном транспорте	<i>есть.</i>	
Близость к скоростным магистралям, их наименования		
Близость к населенным пунктам	<i>в 30 км населенного пункта</i>	

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

Представитель оценщика *В.А.* ( *Тюхолов В.А.* )

Представитель заказчика \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

Другие лица \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

Другие лица \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

\_\_\_\_\_ *В.А.*



Фото 1 Земельный участок



Фото 2 Земельный участок



Фото 3 Земельный участок

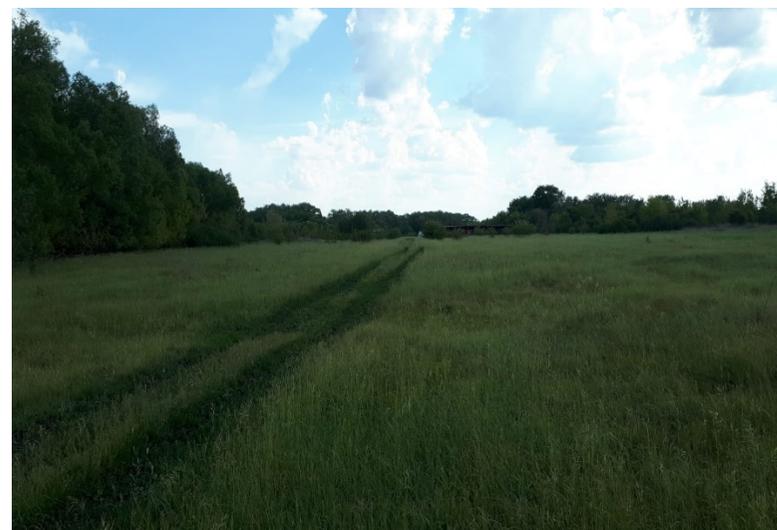


Фото 4 Земельный участок

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

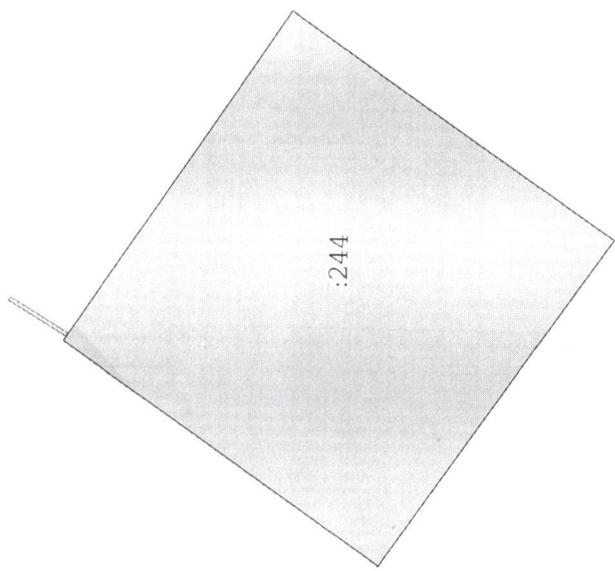
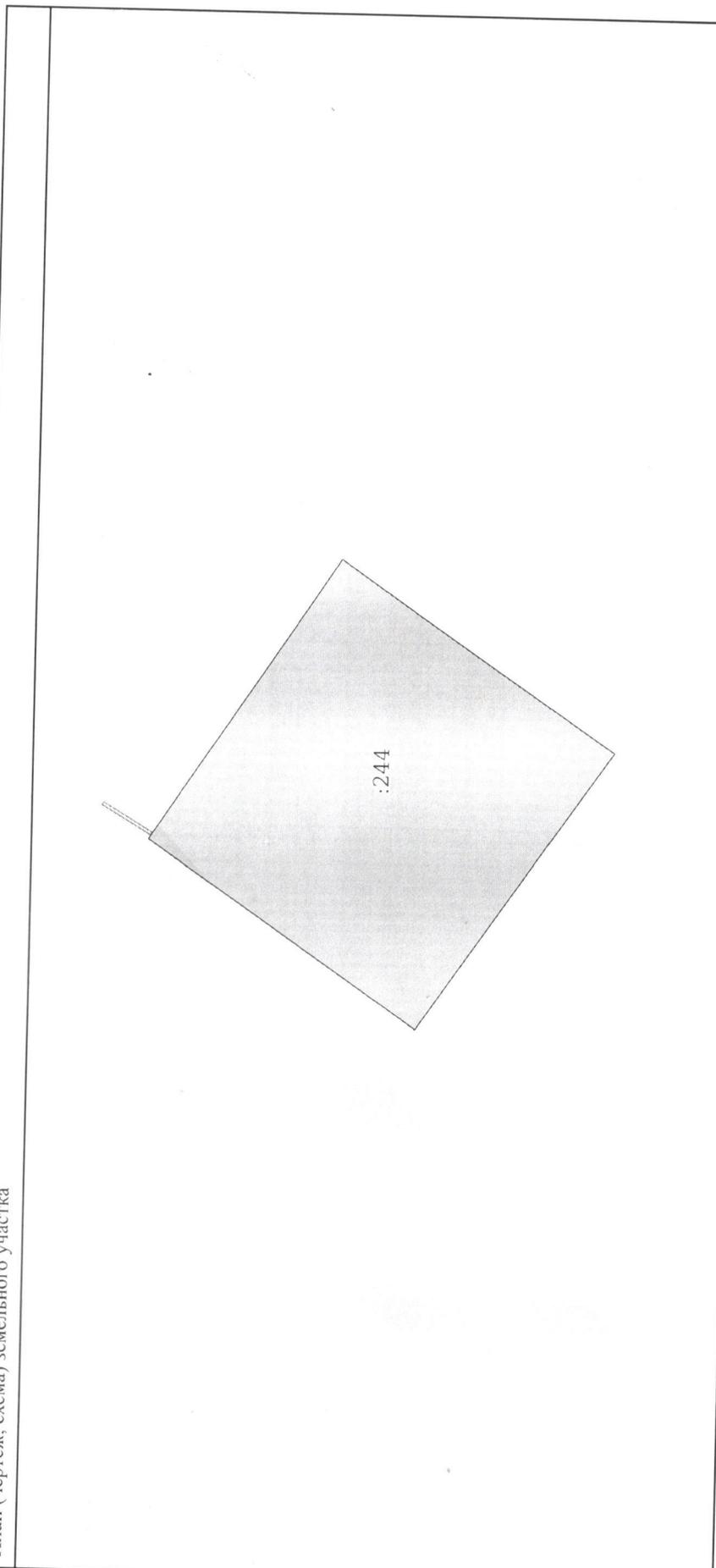
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
04.04.2024г.			
Кадастровый номер:	64:35:050304:244		
Номер кадастрового квартала:	64:35:050304		
Дата присвоения кадастрового номера:	04.04.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, сельское поселение Рязанское, п. Красный Хутор, ул. Зеленая, земельный участок 5		
Площадь, м2:	518 +/- 4.55		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Никитин Алексей Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: Турковский муниципальный район Саратовской области		

Раздел 1 Лист 1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
			
Сертификат: 00BВ056B7401СВ8302B3576АСДС8425108			
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ			
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Раздел 3 Лист 2  
Описание местоположения земельного участка

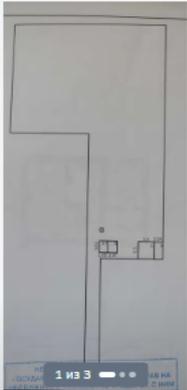
Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 2
04.04.2024г.		Всего листов выписки: 2
Кадастровый номер: 64:35:050304:244		
План (чертеж, схема) земельного участка		



Масштаб 1:400	Условные обозначения:
полное наименование должности	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576A8C8D8425108	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Деятельность: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
инициалы, фамилия	

[https://saratov.domclick.ru/card/sale\\_lot\\_2058479859](https://saratov.domclick.ru/card/sale_lot_2058479859)

Домклик
Покупка    Аренда    Новостройки    Построить дом    Ипотека    Услуги    Журнал 23    Риелторы
Сбербанк КРОНБЕРК







**21 сот.**  
Площадь

Саратовская область, рабочий посёлок Турки, улица Ульяны Громовой, 3

Обновлено 9 мая 👁 5

**Ипотека от СберБанка**  
Рассчитайте свою ипотеку



**Каталог проектов домов**  
Постройте дом с проверенной компанией


Новое

**Описание**

участок в хорошем месте рядом школа, садик.есть вода на участке,также во дворе проходит трасса с газом .все документы свежие! торг уместен!

**Об участке**

Площадь участка ..... 21 сот.    Тип сделки ..... Свободная продажа

Участок, 21 сот.
🏠
⋮

350 000 ₺

16 666 ₺/сот.    Хочу скидку

С

Сергей ✔

☎ +7 964 847-93-66

Записаться на просмотр

✉ Написать

Спросите у продавца

Напечатать сообщение ➤

Ещё актуально?
Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

**КП "Северное сияние"**  
(Кумысная поляна)

Свой дом в Саратове с участком и коммуникациями от 4 млн ₺

Подробнее

Реклама
▼



[https://saratov.domclick.ru/card/sale\\_lot\\_2057831365](https://saratov.domclick.ru/card/sale_lot_2057831365)



Покупка
Аренда
Новостройки
Построить дом
Ипотека
Услуги
Журнал 23
Риелторы


1









**20 сот.** **ИЖС**

Площадь Тип участка

Саратовская область, Балашовский, село Большой Мелик, Школьная улица, 5

Обновлено 16 мая 1

**Ипотека от Сбербанка**

Рассчитайте свою ипотеку



**Каталог проектов домов**

Постройте дом с проверенной компанией



**Описание**

Продается участок в с. Большой Мелик  
 Общей площадью 20 соток, участок не разработан, с выходом к лесу.  
 Газификация, водоснабжение, электричество проходит по улице.  
 Категория и виды разрешенного использования:  
 \* Земли населенных пунктов  
 \* Для индивидуальной жилой застройки  
 \* Для индивидуального жилищного строительства  
 В шаговой доступности средняя школа, детский садик, различные магазины, автобусные остановки.  
 Звоните буду рада ответить на все интересующие Вас вопросы!!  
 Доп. описание: водоснабжение: централизованный. Номер в базе: 10852205. Район: Большой Мелик с.

**Об участке**

Площадь участка ..... 20 сот.
  Тип участка ..... ИЖС



**госуслуги**  
**ДОМ**

Контролируйте расходы  
на ЖКУ и планы  
по капитальному  
ремонту

[Подробнее](#)

Поддержка клиентов  
Колл-центр: 800-700-1000  
www.gosuslugi.ru





Участок, 20 сот., ИЖС

**400 000 ₽**

20 000 ₽/сот.



**Наталья Болмосова** ✓

64 объявления  
На Домклик 4 года 3 мес.

**ЭТАЖИ**

+7 909 336-00-47

[https://saratov.domclick.ru/card/sale\\_lot\\_1816169912](https://saratov.domclick.ru/card/sale_lot_1816169912)

Покупка    Аренда    Новостройки    Построить дом    Ипотека    Услуги    Журнал 23    Риелторы



<
>

1 из 16







**40 сот.**  
Площадь

**ИЖС**  
Тип участка

Саратовская область, Балашовский, Пинеровское муниципальное образование, деревня Никольевка, Дачная улица

Обновлено 16 мая 👁 25

🏠
🔗
⋮

Участок, 40 сот., ИЖС

## 600 000 ₽

15 000 ₽/сот.



**Александр Павлович** ✔

51 объявление

На Домклик 2 года 2 мес.

▲ **ЭТАЖИ**

☎ +7 906 318-90-78

**КП "Северное сияние"**  
(Кумысная поляна)

Свой дом в Саратове с участком и коммуникациями от 4 млн ₽

Подробнее



**Ипотека от СберБанка**

Рассчитайте свою ипотеку



**Каталог проектов домов**

Постройте дом с проверенной компанией



**Описание**

Эксклюзивное предложение! К продаже предлагаются два участка для строительства или туристического бизнеса 40 соток земли в собственности, в д. Никольевка. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства. Размежеван. Участок ровный, правильной формы. Экологически чистая среда связана с месторасположением деревни-в непосредственной близости сосновый лес и река Хопер. Недалеко расположена турбаза Старая Мельница. Один собственник, документы готовы к сделке. Звоните!. Номер в базе: 9713216. Район: Никольевка п.

**Об участке**

Площадь участка ..... 40 сот.    Тип участка ..... ИЖС

<https://saratov.cian.ru/sale/suburban/302638281/>

Обновлено: 28 май, 23:56 2 просмотра, 0 за сегодня

Только на Циан

## Продается Участок, 20 сот.

Саратовская область, Балашовский район, Большой Мелик село, Пролетарская ул. [На карте](#)

🔊 📄 📷 📱 📧 ⚠️ Пожаловаться



Площадь участка  
20 сот.

Статус участка  
ИЖС

Продается земельный участок в с.Большой Мелик.Площадь 20 соток.Находятся среди жилых домов.По улице участка проходит электрические столбы,газ,колонка центрального водоснабжения.Близкое расположение от дороги,магазинов,автобусной остановки,школы,озера,а также хорошая дорога и от города 7 мин езды на машине.В этой местности песчаная земля,по этому проезд в любую погоду.

КомпанияЭТАЖИ гарантирует безопасность и прозрачность сделки!Будем рады Вашему звонку!

[Узнать больше](#)

### Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Ещё продаёте?](#) [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 905 322-96-37



350 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 339 500



Цена за метр ..... 17 500 ₽/сот.

+7 905 322-96-37

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

🕒 Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ЭТАЖИ Балашов

🟢 Суперагент



РИЕЛТОР

Елена Сердобинцева

### Циан.ипотека

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

**Ставки от 15,9%**