

Частнопрактикующий оценщик Булыгина Ольга Викторовна  
ИНН 291903334915  
Ассоциация «Русское общество оценщиков», регистрационный № 010051  
Уведомление о постановке на учет в налоговом органе  
№659365685 от 02.08.2022

## ОТЧЕТ №28-2/25

Об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы за временное возмездное пользование земельным участком (кадастровый номер 64:02:000000:3918), площадь - 224569 кв. м., адрес: Саратовская область, Аркадакский район, с. Памятка, ул. Трудовая, в 500 м севернее д. 78, для выпаса сельскохозяйственных животных

Заказчик

Администрация муниципального образования  
Аркадакского муниципального района  
Саратовской области

Оценщик

Булыгина Ольга Викторовна

Дата оценки

«27» марта 2025 г.

Дата составления Отчета

«27» марта 2025 г.

2025 г.

---

## Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ .....	5
3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ .....	9
4. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ .....	10
5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	11
6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	15
7. АНАЛИЗ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ .....	21
8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	21
9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА .....	23
10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	24
11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ .....	33
12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	34
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....	37
14. ОКОНЧАТЕЛЬНЫЕ ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ .....	37
15. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....	38
16. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	38



Частнопрактикующий оценщик Булыгина Ольга Викторовна  
ИНН 291903334915

Ассоциация «Русское общество оценщиков», регистрационный № 010051

Уведомление о постановке на учет в налоговом органе  
№659365685 от 02.08.2022

Администрация муниципального образования Аркадакского  
муниципального района Саратовской области

На основании Муниципального контракта № 1057991 от 26 марта 2025 года частнопрактикующий оценщик Булыгина Ольга Викторовна произвела определение рыночной стоимости годовой арендной платы за временное возмездное пользование земельным участком (кадастровый номер 64:02:000000:3918), площадь - 224569 кв. м., адрес: Саратовская область, Аркадакский район, с. Памятка, ул. Трудовая, в 500 м севернее д. 78, для выпаса сельскохозяйственных животных.

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.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: рыночная стоимость годовой арендной платы за временное возмездное пользование земельным участком (кадастровый номер 64:02:000000:3918), площадь - 224569 кв. м., адрес: Саратовская область, Аркадакский район, с. Памятка, ул. Трудовая, в 500 м севернее д. 78, для выпаса сельскохозяйственных животных, по состоянию на «27» марта 2025 г., составляет (НДС не облагается):

44 487 рублей

Сорок четыре тысячи четыреста восемьдесят семь рублей

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с законом об оценочной деятельности в РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, "федерального стандарта оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I), федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II), федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III), федерального стандарта оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV), федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V), федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI), федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611 (с изменениями на 14 апреля 2022 года).

Оценщик



Булыгина О.В.

## **1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

---

### **1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки**

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Муниципальный контракт № 1057991 от 26 марта 2025 года.

### **1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

На основании Муниципального контракта № 1057991 от 26 марта 2025 года частнопрактикующий оценщик Булыгина Ольга Викторовна произвела определение рыночной стоимости годовой арендной платы за временное возмездное пользование земельным участком (кадастровый номер 64:02:000000:3918), площадь - 224569 кв. м., адрес: Саратовская область, Аркадакский район, с. Памятка, ул. Трудовая, в 500 м севернее д. 78, для выпаса сельскохозяйственных животных.

### **1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов**

При оценке рыночной стоимости земельного участка использовался только сравнительный подход. Доходный и затратный подход обоснованно не применялись. Для расчета рыночной стоимости годовой арендной платы использовался доходный подход.

В рамках сравнительного подхода – рыночная стоимость 1 271 060,54 рублей.

В рамках доходного подхода - Не применялся.

стоимость ежегодной арендной платы 44 487 рублей.

В рамках затратного подхода – Не применялся.

### **1.4 Итоговая стоимость объекта оценки**

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: рыночная стоимость годовой арендной платы за временное возмездное пользование земельным участком (кадастровый номер 64:02:000000:3918), площадь - 224569 кв. м., адрес: Саратовская область, Аркадакский район, с. Памятка, ул. Трудовая, в 500 м севернее д. 78, для выпаса сельскохозяйственных животных, по состоянию на «27» марта 2025 г., составляет (НДС не облагается):

44 487 рублей

Сорок четыре тысячи четыреста восемьдесят семь рублей

### **1.5. Ограничения и пределы применения полученного результата**

Исследование отражает рыночную стоимость объекта оценки с учетом указанной цели и по состоянию на указанную дату. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению стоимости объекта. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.



## 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на объект оценки	Земельный участок (кадастровый номер 64:02:000000:3918), площадь - 224569 кв. м., адрес: Саратовская область, Аркадакский район, с. Памятка, ул. Трудовая, в 500 м севернее д. 78, для выпаса сельскохозяйственных животных. Данные отсутствуют.  Ограничения (обременения) права – данные отсутствуют.
Цель оценки	Определение цены для заключения договоров аренды за пользование объектами оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение цены для заключения договоров аренды за пользование объектами оценки.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	
Номер отчета	28-2/25
Дата оценки	27 марта 2025
Дата проведения осмотра объекта оценки	Визуальный осмотр объекта оценки не проводился, так как объект оценки расположен на значительном удалении от места нахождения исполнителя. Расчет рыночной стоимости земельного участка производился по документам и информации, предоставленным Заказчиком.
Дата составления отчета	27 марта 2025
Специальные допущения	Специальных допущений не предусмотрено
Иные существенные допущения	Не предусмотрены
Ограничения оценки	п.2.4 отчета
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации допускается только с письменного разрешения Оценщика
Указание на форму составления отчета об оценке	На бумажном носителе.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок (кадастровый номер 64:02:000000:3918), площадь - 224569 кв. м., адрес: Саратовская область, Аркадакский район, с. Памятка, ул. Трудовая, в 500 м севернее д. 78, для выпаса сельскохозяйственных животных.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Копия Выписки из ЕГРН на земельный участок от 27.03.2025 года.
Права, учитываемые при оценке объекта	Право собственности на земельный участок.



оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения) права – данные отсутствуют.
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Копия Выписки из ЕГРН на земельный участок от 27.03.2025 года.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Отсутствуют.
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки представлен в виде числа, выражается в рублях
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены.
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Не требуется.

## 2.1. Сведения о Заказчике оценки.

Заказчик оценки	<p>Администрация муниципального образования Аркадакского муниципального района Саратовской области          Адрес места нахождения: 412210, Саратовская обл., Аркадакский р-н, г. Аркадак, ул. Ленина, д. 25</p> <p>ИНН: 6402002834 КПП 640201001</p> <p>ОГРН: 1026401587178</p>
-----------------	--

## 2.2. Сведения об Оценщике.

ФИО Оценщика	Булыгина Ольга Викторовна
Местонахождение оценщика	164646, Архангельская область, Пинежский район, п. Сия, д.10, кв.67
ИНН	291903334915
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	<p>Член Ассоциации «Русское общество оценщиков», адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5.</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0002979, выдано «22» июля 2020 г.</p> <p>Регистрационный № 010051.</p>
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной	Диплом №642402439686 ФГБОУ высшего профессионального образования «Саратовский

деятельности	государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.» по профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Саратов, 2015 год, регистрационный номер 0295.  Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №044371-1 по направлению «Оценка недвижимости» от 27.09.2024 года. Действует до 27.09.2027 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 433-707-015730/25 по обязательному страхованию ответственности оценщика от 22.01.2025 г. выданный ПАО «Ингосстрах». Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия страхового полиса по 03 февраля 2026 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2013 года
Телефон	89027066690
Адрес электронной почты	Oliya765@yandex.ru
Дата постановки на учет в качестве оценщика, занимающегося частной практикой	15.07.2022 года (Уведомление о постановке на учет в налоговом органе №659365685 от 02.08.2022).

#### Сведения о независимости оценщика

1.Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

2.Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещные или обязательственные права вне договора;

3.Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

4.Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

5.Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

6.Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является инфильтрованным лицом заказчика.

7.Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

**Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки**

Не привлекались.

#### 2.3 Применяемые стандарты оценки

Оценка выполнена в соответствии с законом об оценочной деятельности в РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, а также стандартами, представленными в следующей таблице:



Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	"Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки"	Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200
ФСО II	"Виды стоимости"	Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200
ФСО III	"Процесс оценки"	Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200
ФСО IV	"Задание на оценку"	Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200
ФСО V	"Подходы и методы оценки"	Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200
ФСО VI	"Отчет об оценке"	Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200
ФСО №7	«Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611 (с изменениями на 14 апреля 2022 года)

Соблюдение требований федеральных стандартов оценки, требований стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является, осуществляется в соответствии со ст. 15 закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 –ФЗ от 29.07.1998 года.

#### Стандарты и правила оценочной деятельности РОО 2022.

- СПОД РОО 01-03-2022 Типовые правила профессиональной этики оценщиков взамен СПОД РОО 02-030-2020
- СПОД РОО 01-04-2022 Правила по применению квалификационных аттестатов членами РОО взамен СПОД РОО 02-040-2020
- СПОД РОО 03-01-2022 Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов взамен СПОД РОО 04-010-2020
- СПОД РОО 03-02-2022 Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний взамен СПОД РОО 04-020-2022
- СПОД РОО 03-04-2022 Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости взамен СПОД РОО 04-060-2020
- СПОД РОО 03-09-2022 Методические рекомендации по определению рыночной арендной платы (стоимости права пользования / владения и пользования) за объекты недвижимости взамен СПОД РОО 04-101-2022
- СПОД РОО 03-10-2022 Методические рекомендации по отражению при оценке недвижимости значений площади жилых помещений, полученных согласно разным принципам расчета взамен СПОД РОО 04-109-2020
- СПОД РОО 03-15-2022 Методические рекомендации по определению стоимости объектов незавершенного строительства взамен СПОД РОО 04-114-2022

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 01-01-2022 Основные положения) приняты и введены в действие решением Совета Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее — РОО) от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С).



## 2.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки

1. Отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета является некорректным и может привести к искажению результатов исследования.

2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводится. Права собственности на оцениваемый объект, а также иные имущественные права, предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

3. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

4. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.

5. Исполнитель не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации.

6. Мнение Исполнителя относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки, и лишь для целей, указанных в данном отчете.

7. Величина рыночной стоимости имеет вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона.

8. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемой собственности.

9. Этот отчет должен рассматриваться как ограниченное исследование, в котором Исполнитель соблюдал все требования к оценке, предусмотренные законодательством и стандартами по оценке.

10. Исполнителем вводятся и иные допущения и ограничения по тексту отчета с проведением соответствующих объяснений.

11. Заключение и отчет об оценке представляют собой точку зрения Исполнителя без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации.

12. Стоимость объекта оценки, приведенная в отчете, определена Оценщиком без учета налога на добавленную стоимость, в связи с тем, что земельные участки НДС не облагаются, в соответствии со статьями 146 НК РФ Часть 2 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС.

13. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

## 3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

1. рыночная стоимость;
2. равновесная стоимость;
3. инвестиционная стоимость;
4. иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон).



В данном Отчете в соответствии с заданием на оценку определяется рыночная стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Таким образом, в рамках данного Отчета определяется рыночная стоимость объекта оценки.

#### **4. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ**

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.

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.



## 5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

### 5.1. Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку);
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

### 5.2. Подходы к оценке

1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

#### Сравнительный подход

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

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

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);



4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1. возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
2. период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
3. соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

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

1. цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
2. мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
3. цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1. учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
2. использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
3. учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
4. рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
5. учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

### Доходный подход

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

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



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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

1. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
2. определение денежного потока.
  - В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
  - В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
    - определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
    - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
    - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

### Затратный подход

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

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

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1. метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
2. метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.



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

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1. полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
2. затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1. расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
2. определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
3. вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

1. на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
2. на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
3. на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1. физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
2. функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
3. экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

### **Анализ достаточности и достоверности данных**

При проведении оценки объектов оценки использовались данные о качественных и количественных характеристиках объекта оценки, предоставленные Заказчиком, информация, обзоры рынка, сведения о цене идентичных и аналогичных объектов, содержащихся в сети Интернет. Ссылки на



источники информации приводятся по тексту, необходимые копии документов, согласно ФСО-6, приведены в Приложении к отчету об оценке.

## **6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

### **Социально-экономическое положение России за январь - август 2024 года**

Индекс промышленного производства) в августе 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,7%, в январе-августе 2024 г. - 104,5%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в августе 2024 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 925,1 млрд рублей, в январе-августе 2024 г. - 4 310,7 млрд рублей.

Растениеводство. На 1 сентября 2024 г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по расчетам, зерна (в первоначально оприходованном весе) намолочено 85,2 млн тонн, что на 14,7% меньше, чем на соответствующую дату предыдущего года. Сахарной свеклы накопано 3,8 млн тонн, или на 3,1% меньше. Семян подсолнечника (в первоначально оприходованном весе) получено 0,9 млн тонн, или в 2,3 раза больше. Картофеля накопано меньше на 7,2%. Овощей получено меньше на 0,6%.

Животноводство. На конец августа 2024 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,4 млн голов (на 3,8% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,5 млн (на 3,1% меньше), свиней - 29,0 млн (на 0,1% больше), овец и коз - 21,4 млн (на 4,4% меньше).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в августе 2024 г. составил 1 495,4 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2024 г. - 9 361,1 млрд рублей, или 102,8%.

Жилищное строительство. В августе 2024 г. возведено 945 многоквартирных домов. Населением построено 45,9 тыс. жилых домов. Всего построено 109,0 тыс. новых квартир.

Грузовые перевозки. В январе-августе 2024 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3 694,2 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1 684,7 млрд, автомобильного - 256,1 млрд, морского - 49,6 млрд, внутреннего водного - 39,4 млрд, воздушного - 1,2 млрд, трубопроводного - 1 663,3 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-августе 2024 г. составил 356,7 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 100,4 млрд, автомобильного - 62,8 млрд, воздушного - 192,9 млрд пасс.-километров.

В августе 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 100,0%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,0%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июле 2024 г. составила 85 017 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 18,0%.

Пенсии. В августе 2024 г. средний размер назначенных пенсий составил 21 031 рубль и по сравнению с августом 2023 г. увеличился на 7,5%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в августе 2024 г. составила 76,4 млн человек, из них 74,5 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 1,8 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).



Безработица. В августе 2024 г. 1,8 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Выводы: За январь-август 2024 года в России индекс промышленного производства увеличился, индекс потребительских цен за август 2024 года увеличился, среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций увеличилась.

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2024.pdf>

Местоположение объекта оценки

Аркада́кский райо́н — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Саратовской области Российской Федерации. Административный центр — город Аркадак. Расположен на западе Правобережья, в среднем течении реки Хопёр на Окско-Донской равнине с высотами от 115 до 230 м. Территория района — 2,2 тыс. км². Район сельскохозяйственный, выращивается сахарная свёкла, подсолнечник, зерновые.

6.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Для определения сегментации земельного участка был использован справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки, часть 2, под ред. Лейфера.

Таблица 5. Таблица соответствия классов земельных

участков категориям и видам разрешенного использования				
№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ Коммунальное обслуживание	6.0-7.0, 3.1
		Земли промышленности		
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания,	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3

Таблица 5. Продолжение.

		Земельные участки для размещения гостиниц	
		Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	
		Обслуживание автотранспорта - Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобильных кафе и трактиров для автомобилей, принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	
		Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	



Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1-1.20
4	Земельные участки под жилищную застройку			

4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднетажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов.	2.5-2.7.1
4.2	Земельные участки под ИЖО	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	2.1-2.3, 2.7

Таблица 5. Окончание.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности. Курортная деятельность - использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	5.1-5.5, 9.0-9.3

Оцениваемый объект относится к земельным участкам сельскохозяйственного назначения.

Разрешенное использование земельного участка – для выпаса сельскохозяйственных животных.

Земельный участок незастроенный.

**6.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен**

Объект оценки имеет разрешенное использование – для выпаса сельскохозяйственных животных.

Рассмотрим рынок продажи земельных участков для сельскохозяйственного производства в Саратовской области, Аркадакском районе, Балашовском районе, г. Ртищево. Выбираем объекты-аналоги, которые расположены на небольшом удалении от объекта оценки. Стоимость земельных



участков для сельскохозяйственного производства составляет от 7,85 до 10,0 рублей за кв.м. Рынок продажи земельных участков для сельскохозяйственного производства недостаточно развит.

<https://www.realtymag.ru/saratovskaya-oblast/arkadskiy-uchastki/selhoz-naznacheniya/prodazh/>

Участок, 14 га  
г. Аркадак, улица Ленина  
14 га  
1 100 000 Р  
786 Р/сотка

Уважаемый Покупатель! Вашему вниманию предлагается к приобретению земельный участок расположенный: Саратовская обл., р-н Аркадакский, территория Подгоренского...

Показать телефон Б избранное 07.10.2024

[https://www.avito.ru/rbichevo/zemelnye\\_uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-ASgBAglCAKSWA9oQpgioVQ?ysclid=mdtvt67o330946880](https://www.avito.ru/rbichevo/zemelnye_uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-ASgBAglCAKSWA9oQpgioVQ?ysclid=mdtvt67o330946880)

Участок 16 га (СНТ, ДНП)  
1 300 000 Р 813 Р за сотку  
Саратовская область, Ртищев  
Продам участок в собственности 16 га вид назначения для выращивания сельскохозяйств, участок находится рядом с дорогой на дубово, 1км от города.  
3 недели назад

<https://agroserver.ru/uchastki-v-balashovskom-rayone-saratovskoy-oblasti-1568066.htm>

Земельный участок в Балашовском районе Саратовской области  
цена: 100 000 руб / Га

ООО "РУССКОЕ ПОЛЕ"  
доставка в Балашов, Саратовская обл., Россия  
Провести поставку  
+7 (927) 698-56-32  
www.gkskserver.ru

Продается земельный участок в Балашовском районе Саратовской области площадью 12га. КИ 64:06:180401:202.  
Продажа от собственника.  
03 декабря 2024

ПРОДАМ ИЛИ СДАМ В АРЕНДУ земельный участок с/х...  
цена: 1 500 000 руб / все

Земельные участки от 1 до 250 га, Оленкинский ра...  
цена: 15 000 руб / Га

Продается земельный участок 5,68 Га в Искитимске...  
цена: 1 750 руб / сотка

Земельный участок 12,8 Га в дер. Балашово...  
цена: 1 750 руб / сотка

Цены на земельные участки с/х назначения в Санкт-Петербурге (19)

<https://www.realtymag.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <https://agroserver.ru/>.

Рассмотрим рынок аренды земельных участков для сельскохозяйственного производства в Саратовской области. На рынке нашлось одно предложение по аренде земельного участка. Стоимость аренды земельного участка составляет 9000 рублей в месяц.

[https://saratov.move.ru/arenda\\_zemelnih\\_uchastkov/arenda\\_zemli\\_selhoz\\_naznacheniya/?ysclid=mb612kraw766932669](https://saratov.move.ru/arenda_zemelnih_uchastkov/arenda_zemli_selhoz_naznacheniya/?ysclid=mb612kraw766932669)

Сдаю землю с/х назначения, 13,1 га, Большой Мелик, школьная ул. 5  
9 000 Р в месяц  
Сдается в аренду земля с/х назначения, 13,1 га.  
Балашовский р-н, Большой Мелик. Площадь: 1310 соток  
сегодня в 04:16 15 Агентство

СМОТРИТЕ ПО-НОВОМУ

<https://saratov.move.ru/>

#### 6.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

##### Земельные участки

Основные ценообразующие факторы данного сегмента рынка недвижимости — это местоположение, разрешенное использование, площадь, наличие коммуникаций, расположение относительно красной линии.



Кроме того, необходимо учитывать такой элемент сравнения (не являющийся ценообразующим фактором) как условия продажи (сделка или предложение), уторговывание.

Справочники оценщика недвижимости -2022. Земельные участки, части 1, 2, под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород.

### Уторговывание.

Виды объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложения объектов			
земельный участок под индивидуальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
земельный участок под коммерческую застройку (одноэтажный)	10,1%	9,3%	10,8%
земельный участок под коммерческую застройку (многоэтажный)	14,4%	13,0%	15,9%
земельный участок под жилую застройку (ИЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
земельный участок под жилую застройку (ЛПХ)	8,8%	7,8%	9,7%
земельный участок под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
земельный участок под коммерческую застройку (объекты складского назначения)	11,8%	10,7%	12,5%

### 1. Местоположение.

Описание цен земельных участков по районам области по отношению к общегородскому центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Под индивидуальную застройку</b>			
Земельный участок	1,00		
Земельные участки в близкой зоне развитости областного центра	0,81	0,73	0,89
Земельные участки с развитой инфраструктурой	0,72	0,65	0,81
Земельные сельскохозяйственных земель	0,61	0,52	0,70
Земельные участки	0,50	0,46	0,56
<b>Под коммерческую застройку</b>			
Земельный участок	1,00		
Земельные участки в близкой зоне развитости областного центра	0,80	0,72	0,88
Земельные участки с развитой инфраструктурой	0,71	0,63	0,80
Земельные сельскохозяйственных земель	0,56	0,46	0,68
Земельные участки	0,46	0,38	0,56

### 2. Разрешенное использование

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под жилую застройку (ЛПХ (личное подсобное хозяйство))	1,18	1,01	1,35
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации к удельной цене аналогичных участков сельскохозяйственного назначения (под сельскохозяйственное производство)	1,84	1,13	2,15
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку к удельной цене аналогичных участков сельскохозяйственного назначения (под сельскохозяйственное производство)	1,31	1,13	2,49

### 3. Площадь

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог.

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

$$C = b * S_n$$

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

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

b – коэффициент активности рынка,

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

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

Данная корректировка традиционно осуществляется по формуле:



$$K_s = (S_{00}/S_{0a})^K$$

$K_s$  – корректировка на общую площадь (фактор масштаба) к удельной цене объекта-аналога, %;  
 $S_{00}$  – общая площадь объекта оценки, кв. м;

$S_{0a}$  – общая площадь объекта-аналога, сопоставимого по остальным параметрам (местоположение, вид использования, состояние и пр.), кв. м;

$K$  – коэффициент торможения.

Коэффициент торможения взят по данным Результатов экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2022. (<http://www.noroo.ru/files/publications/%C6%E8%E2%E0%E5%E2%20%CC.%C2.%20%D1%F2%E0%F2%FC%FF%20%F0%E5%E7%F3%EB%FC%F2%E0%F2%FB%20%EE%EF%F0%EE%F1%E0%204%20%EA%E2%202022.pdf>).

Коэффициент торможения для земельных участков для ведения сельскохозяйственного производства составляет -0,15. (считаем, что данные наиболее точно отражают различие в поправке небольшой площади земельного участка и большой площади земельного участка).

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	-0,01	-0,23	-0,12
Офисные здания и помещения	-0,01	-0,21	-0,11
Производственно-складские здания и помещения	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки под коммерческую застройку	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	-0,01	-0,30	-0,16
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	-0,01	-0,30	-0,15
Квадранты	-0,01	-0,23	-0,12
Дома	-0,01	-0,23	-0,12

#### 4. Наличие коммуникаций

1. Инженерные коммуникации (далее – коммуникации) оказывают влияние на цену земельных участков с двух позиций:

- **возможность подключения к коммуникациям** – связана с месторасположением земельного участка;
- **наличие коммуникаций и их характеристики** (мощность, протяженность внутри участка, техническое состояние и пр.) – связаны с использованием земельного участка и являются следствием создания на нем дополнительных элементов.

#### 5. Расположение относительно красной линии

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,12	1,12	1,21

#### 6.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Рассмотрим рынок продажи земельных участков для сельскохозяйственного производства в Саратовской области, Аркадакском районе, Балашовском районе, г. Ртищево. Выбираем объекты-аналоги, которые расположены на небольшом удалении от объекта оценки. Стоимость земельных участков для сельскохозяйственного производства составляет от 7,85 до 10,0 рублей за кв.м. Рынок продажи земельных участков для сельскохозяйственного производства недостаточно развит.

Рассмотрим рынок аренды земельных участков для сельскохозяйственного производства в Саратовской области. На рынке нашлось одно предложение по аренде земельного участка.



Стоимость аренды земельного участка составляет 9000 рублей в месяц.

## 7. АНАЛИЗ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ

Оценщиком было исследовано:

Копия Выписки из ЕГРН на земельный участок от 27.03.2025 года.

## 8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

### 8.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные Министерством имущественных отношений России от 06 марта 2002 г. № 568-Р;

Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2022.

(<http://www.noroo.ru/files/publications/%C6%E8%E2%E0%E5%E2%20%CC.%C2.%20%D1%F2%E0%F2%FC%FF%20%F0%E5%E7%F3%EB%FC%F2%E0%F2%FB%20%EE%EF%F0%EE%F1%E0%204%20%EA%E2%202022.pdf>).

Справочники оценщика недвижимости. Земельные участки, части 1, 2, под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород – 2022.

### 8.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Копия Выписки из ЕГРН на земельный участок от 27.03.2025 года.

### 8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

<i>Основные характеристики</i>	
Объект оценки	Земельный участок (кадастровый номер 64:02:000000:3918), площадь - 224569 кв. м., адрес: Саратовская область, Аркадакский район, с. Памятка, ул. Трудовая, в 500 м севернее д. 78, для выпаса сельскохозяйственных животных.
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.	224569
Кадастровый номер земельного участка	64:02:000000:3918
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для выпаса сельскохозяйственных животных
форма земельного участка	
Улучшения, расположенные на земельном участке	Не имеются.
Представленные документы, описывающие качественные и количественные характеристики земельного участка	Копия Выписки из ЕГРН на земельный участок от 27.03.2025 года.
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены.

### 8.4. Сведения об имущественных правах на объект оценки

Данные отсутствуют.

### 8.5. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки



Ограничения (обременения) права – данные отсутствуют.

#### **8.6. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки**

Земельный участок не обладает износом и устареваниями.

#### **8.7. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**

Данные характеристики не выявлены.

#### **8.8. Информация о текущем использовании объекта оценки**

По предоставленным от Заказчика документам, описывающим качественные и количественные характеристики земельного участка, установлено, что оцениваемый земельный участок предназначен для выпаса сельскохозяйственных животных.

Балансовая стоимость заказчиком на дату оценки не предоставлена.

Данный фактор не влияет на рыночную стоимость объекта оценки.

Реквизиты Заказчика.

Администрация муниципального образования Аркадакского муниципального района Саратовской области

Адрес места нахождения: 412210, Саратовская обл., Аркадакский р-н, г. Аркадак, ул. Ленина, д. 25

ИНН: 6402002834 КПП 640201001

ОГРН: 1026401587178

#### **8.9 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Анализ местоположения объекта

Аркада́кский райо́н — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Саратовской области Российской Федерации.

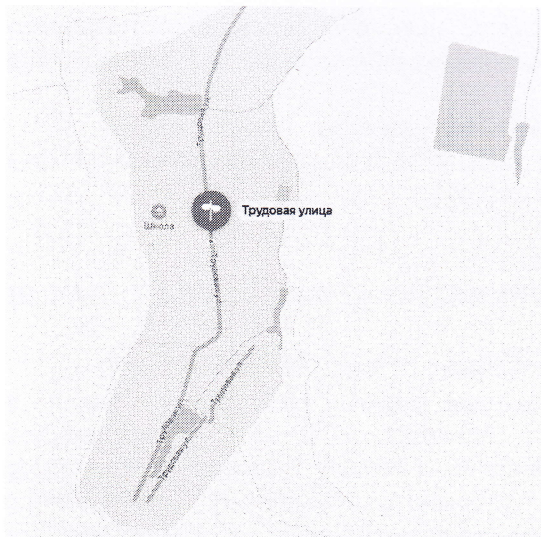
Административный центр — город Аркадак.

Расположен на западе Правобережья, в среднем течении реки Хопёр на Окско-Донской равнине с высотами от 115 до 230 м. Территория района — 2,2 тыс. км².

Район сельскохозяйственный, выращивается сахарная свёкла, подсолнечник, зерновые.

Памятка — село в Аркадакском районе Саратовской области России. Село входит в состав Семеновского сельского поселения.





## 9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

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

Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

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

I этап – анализ наилучшего использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап – анализ наилучшего использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

### Анализ вариантов использования участка как условно-свободного

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

Категория земельного участка – земли населенных пунктов. Разрешенное (целевое) использование – для выпаса сельскохозяйственных животных. Текущее использование земельного участка - для выпаса сельскохозяйственных животных.

Согласно ФСО-7: «...Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования



оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования».

Вывод: таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка с кадастровым номером 64:02:000000:3918, является его текущее использование.

## 10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Единственным документом, в котором содержится достаточно детальное описание методов оценки рыночной стоимости земельных участков, в настоящее время являются «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные Министерством имущественных отношений России от 06 марта 2002 г. № 568-Р.

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

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

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);



условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

#### Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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



- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Физический износ и функциональное устаревание могут быть устранимыми и неустраимыми. Экономическое устаревание, как правило, является неустраимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

#### Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;



- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Так как достоверной информации о предложениях по аналогичным объектам достаточно, то для расчета стоимости объекта оценки использовался метод сравнения продаж. Метод выделения и метод распределения не использовались, так как не нашлось достаточно информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости.

Данные о предложениях земельных участков к продаже получены с сайтов <https://www.realtymag.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <https://agroserver.ru/>.

На основании ФСО № 7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразно.

Объект оценки находится в Саратовской области, Аркадакском районе, с. Памятка, имеет разрешенное использование: для выпаса сельскохозяйственных животных. Земельный участок незастроенный.

При отборе объектов-аналогов для дальнейших расчетов учитывались следующие критерии:

- местоположение (Объекты-аналоги находятся в Саратовской области, Аркадакском районе, Балашовском районе, г. Ртищево. Выбираем объекты-аналоги, которые расположены на небольшом удалении от объекта оценки);

- назначение земельных участков (для сельскохозяйственного производства).

- незастроенные земельные участки.

Проверяемость информации – возможность приложений копий объявлений или скрин-шот доступной информации, и иных документов.

Ценовой показатель. При выборе аналогов объекта оценки оценщик учел степень достаточности и достоверности информации об аналогах объекта оценки. Оценщик полагает недопустимым использование аналогов, находящихся только в верхнем, или, напротив, только в нижнем ценовом диапазоне, поэтому для определения рыночной стоимости объекта оценки выбирались объекты-аналоги, относящиеся к среднему ценовому диапазону.

Оценщиком при проведении настоящих расчетов учтены корректировки по следующим элементам сравнения:

Скидка к цене предложения (уторговывание)

Поправка определялась по Справочнику оценщика недвижимости – Земельные участки, часть 2, под редакцией Лейфера, 2022, стр.281. Поправка для аналогов №№1,2,3 составит для земельных участков сельскохозяйственного назначения -29,3 %.

Расширенный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	18,4%	12,4%	24,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	17,0%	11,3%	22,7%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	22,0%	14,7%	29,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	17,6%	11,7%	23,5%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	16,8%	10,9%	22,8%
Земельные участки под объекты рекреации	21,7%	14,4%	29,1%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	19,8%	13,4%	26,2%

### Передаваемые права

Объекты-аналоги и объект оценки представлены на праве собственности. Поправку не вводим.

### Условия финансирования

В процессе анализа информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства. Поправку не вводим.

### Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

### Дата предложения

При оценке использовались предложения, актуальные на дату оценки, поправку не вводим.

### Местоположение

Объект оценки расположен в Саратовской области, Аркадакском районе, с. Памятка, аналоги №№1,2,3 расположены в Саратовской области, Аркадакский район, Ртищевский район, Балашовский район. Поправку не вводим.

### Вид разрешенного использования земельного участка.

Объект оценки относится к участкам для сельскохозяйственного производства, аналоги №№1,2,3 относятся к участкам для сельскохозяйственного производства. Поправку не вводим.

Поправка определялась по Справочнику оценщика недвижимости – Земельные участки, часть 2, под редакцией Лейфера, 2022.

Поправка для аналогов №№1,2,3 составит 1.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под жилую застройку (ЛПХ (личное подсобное хозяйство))	1,18	1,01	1,35
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации к удельной цене аналогичных участков сельскохозяйственного назначения (под сельхозпроизводством)	1,64	1,13	2,15
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков сельскохозяйственного назначения (под сельхозпроизводством)	1,51	1,13	2,49

### Коммуникации.

Возможность подключения центральных коммуникаций:

1. Инженерные коммуникации (далее – коммуникации) оказывают влияние на цену земельных участков с двух позиций:



возможность подключения к коммуникациям – связана с месторасположением земельного участка;

наличие коммуникаций и их характеристики (мощность, протяженность внутри участка, техническое состояние и пр.) – связаны с использованием земельного участка и являются следствием создания на нем дополнительных элементов.

Все объекты аналоги и объект оценки расположены в зоне жилой застройки, имеют возможность к подключению электричества, иных центральных коммуникаций. Поправку не вводим.

### Площадь

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог.

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

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

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

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

b – коэффициент активности рынка,

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

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

Данная корректировка традиционно осуществляется по формуле:

$$K_s = (S_{oo}/S_{oa})^K$$

$K_s$  – корректировка на общую площадь (фактор масштаба) к удельной цене объекта-аналога, %;  
 $S_{oo}$  – общая площадь объекта оценки, кв. м;

$S_{oa}$  – общая площадь объекта-аналога, сопоставимого по остальным параметрам (местоположение, вид использования, состояние и пр.), кв. м;

K – коэффициент торможения.

Коэффициент торможения взят по данным Результатов экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2022. (<http://www.noroo.ru/files/publications/%C6%E8%E2%E0%E5%E2%20%CC.%C2.%20%D1%F2%E0%F2%FC%FF%20%F0%E5%E7%F3%EB%FC%F2%E0%F2%FB%20%EE%EF%F0%EE%F1%E0%204%20%EA%E2%202022.pdf>).

Коэффициент торможения для земельных участков сельскохозяйственного назначения составляет -0,15. (считаем, что данные наиболее точно отражают различие в поправке небольшой площади земельного участка и большой площади земельного участка).

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	-0,01	-0,23	-0,12
Офисные здания и помещения	-0,01	-0,21	-0,11
Производственно-складские здания и помещения	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки под коммерческую застройку	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство	-0,01	-0,30	-0,16
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	-0,01	-0,30	-0,15
Квартиры	-0,01	-0,23	-0,12
Дома	-0,01	-0,23	-0,12

Поправка для объектов-аналогов №№1,2,3 составит

224 569,00	140 000,00	160 000,00	120 000,00
	0,93	0,95	0,91

Таблица Расчет рыночной стоимости земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Вид разрешенного использования	для выпаса сельскохозяйственных животных	для сельскохозяйственного производства	для выращивания сельхозкультур	для сельскохозяйственного производства
Дата предложения	27.03.2025	07.10.2024	09.11.2024	03.12.2024
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Местоположение	Саратовская область, Аркадакский район, с. Памятка, ул. Трудовая, в 500 м севернее д. 78	Саратовская область, р-н Аркадакский, территория Подгоренского округа	Саратовская область, Ртищевский р-н, Ртищево	Саратовская область, Балашовский район
Кадастровый номер	64:02:000000:3918			64:06:180401:202
Площадь земельного участка, кв.м.	224569,00	140 000,00	160 000,00	120 000,00
Наличие построек на участке	нет	нет	нет	нет
Источник информации		<a href="https://www.realty-mag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/496645398">https://www.realty-mag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/496645398</a>	<a href="https://www.avito.ru/rtshevo/zemelnny-uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_29_01101384">https://www.avito.ru/rtshevo/zemelnny-uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_29_01101384</a>	<a href="https://agroserver.ru/b/zemelnny-uchastok-v-balashovskom-rayone-saratovskoy-oblasti-1568086.htm">https://agroserver.ru/b/zemelnny-uchastok-v-balashovskom-rayone-saratovskoy-oblasti-1568086.htm</a>
Цена предложения, руб		1 100 000	1 300 000	1 200 000
Удельная стоимость земельного участка руб/кв.м.		7,86	8,13	10,00
Внесение корректировок				
Скидка к цене предложения (уторговывание), %		-29,3	-29,3	-29,3



Скорректированная стоимость, руб./квм.		5,56	5,75	7,07
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./квм.		5,56	5,75	7,07
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./квм.		5,56	5,75	7,07
Условия продажи		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./квм.		5,56	5,75	7,07
Дата предложения	27.03.2025	07.10.2024	09.11.2024	03.12.2024
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./квм.		5,56	5,75	7,07
Местоположение	Саратовская область, Аркадакский район, с. Памятка, ул. Трудовая, в 500 м севернее д. 78	Саратовская область, р-н Аркадакский, территория Подгоренского округа	Саратовская область, Ртищевский р-н, Ртищево	Саратовская область, Балашовский район
Корректировка		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./квм.		5,56	5,75	7,07
Вид разрешенного использования	для выпаса сельскохозяйственных животных	для сельскохозяйственного производства	для выращивания сельхозкультур	для сельскохозяйственного производства
Корректировка, %		1,00	1	1,00
Скорректированная стоимость, руб./квм.		5,56	5,75	7,07
Коммуникации	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения
Корректировка, %		0	0	0

Скорректированная стоимость, руб./квм.		5,56	5,75	7,07
Площадь земельного участка, кв.м.	224 569,00	140 000,00	160 000,00	120 000,00
Корректировка		0,93	0,95	0,91
Скорректированная стоимость, руб./квм.		5,17	5,46	6,43
Весовой коэффициент		0,359	0,323	0,318
Ср. взвешенное значение	5,66			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	1 271 060,54			

#### Согласование результатов

#### Обоснование удельных весов:

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по формулам, представленным ниже:

$$B_{уді} = \frac{x_i}{\sum x_i}, \text{ где } x_i \text{ определяется по следующей формуле:}$$

$$x_i = \frac{\sum \left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}{\left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}$$

где  $C_{1i}$  – стоимость 1 м<sup>2</sup> i-го объекта-аналога до корректировок,  $C_{2i}$  – стоимость 1 м<sup>2</sup> i-го объекта-аналога после корректировок.

Таблица - Расчет удельных весов

$C_{1i} =$	7,86	8,13	10,00
$C_{2i} =$	1,59	0,95	0,99
Сумма $ (C_{1i} - C_{2i})/C_{1i}  =$	2,582	2,582	2,582
$ C_{1i} - C_{2i} /C_{1i} =$	0,797710	0,883149	0,901000
$X_i =$	3,24	2,92	2,87
$B_i =$	0,359	0,323	0,318

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка по сравнительному подходу.

#### Расчет рыночной величины арендной платы за объект Оценки

Когда предполагается непосредственная сдача в аренду земельных участков, величину годовой



рыночной арендной платы можно получить исходя из метода капитализации земельной ренты путем умножения значения рыночной стоимости на соответствующее значение коэффициента, определяющего соотношение размера арендной платы и рыночной стоимости земельного участка (коэффициент капитализации):

$$A_{год} = VL \times KL,$$

где:  $A_{год}$  - годовая рыночная арендная плата за пользование и владение земельным участком,

$VL$  - рыночная стоимость права собственности или права долгосрочной аренды земельного участка (рыночная стоимость земельного участка),

$KL$  - коэффициент, определяющий соотношение размера арендной платы и рыночной стоимости земельного участка (коэффициент капитализации).

### **Расчет рыночной величины арендной платы за объект Оценки**

Согласно указанной выше методике расчета арендной платы алгоритм расчета следующий:

- Расчет рыночной стоимости земельного участка, Расчет коэффициента капитализации
- Расчет рыночной величины арендной платы через произведение рыночной стоимости и ставки капитализации.

Согласно данным, полученным «рыночной экстракцией», ставки капитализации сельскохозяйственной земли в Российской Федерации снижаются от 2,50 - 3,50% годовых при сроке аренды 1 год. (СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗУГОДИЙ В РОССИИ).

Значение ставки капитализации составляет 3,5 %.

Рыночная стоимость годовой арендной платы объекта оценки составляет  
 $1\,271\,060,54 \times 3,5 \% / 100 = 44\,487$  рублей.

## **11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ**

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

Земельный участок, в соответствии со ст.1 Земельного кодекса РФ, является:

- природным объектом;
- основой осуществления хозяйственной и иной деятельности;
- недвижимым имуществом;
- объектом права собственности и иных прав на землю.

Этой же статьей Земельного кодекса РФ предусмотрено, что все, что создано на земельном участке, следует судьбе земельных участков, т.е. заложен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

По мере углубления рыночных отношений в современной России земля постепенно становится товаром, то есть объектом гражданского оборота, и как любой товар земля должна иметь потребительскую и рыночную стоимость.

Земля, прежде всего, будучи природным ресурсом, а затем пространственным базисом, средством производства и недвижимостью обладает рядом специфических особенностей, которые необходимо знать Оценщику и учитывать их в процессе оценки ее стоимости:

1. Земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она – продукт природы. Следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее



«произвела» природа. Таким образом, можно сделать вывод о неприменимости к земле подхода, основанного на анализе затрат.

2. Во всех отраслях народного хозяйства земля является пространственным операционным базисом, то есть местом, на котором совершается процесс труда.

3. Земля пространственно (по площади) ограничена и ничем не заменима. Другие же средства производства по мере развития производительных сил могут количественно и качественно изменяться. Ограниченность земельных ресурсов обуславливает необходимость бережного отношения к ней и рационального использования.

4. Неизнашиваемость и вечность. Земля в отличие от других средств производства не подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «амортизации» в отличие от стоимости улучшений.

5. Земля характеризуется постоянством местоположения (неперемещаемая), поэтому ее пространственные формы и многие свойства стабильны. Другие средства производства, возможно, перемещать по поверхности земли (движимое имущество) в процессе производственного использования. Здания, сооружения также могут быть демонтированы.

К стоимости земельных участков не применимы понятия физического и функционального износа и амортизации, в отличие от стоимости улучшений, которая в конце срока их эксплуатации равна нулю или может иметь отрицательное значение.

Затратный подход практически невозможно применить для оценки земельных участков, которые являются природными объектами.

**Вывод:** Таким образом, при оценке рыночной стоимости земельного участка, затратный подход, по вышеперечисленным причинам, не применяется.

## 12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки как объекту для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи (метод капитализации земельной ренты).

В рамках доходного подхода для оценки земельных участков используются метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования. Рассмотрим подробнее каждый из методов.

### Метод капитализации земельной ренты.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем деления земельной ренты на коэффициент капитализации.

Для земельных участков застроенных или предназначенных под застройку величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка. Для сельскохозяйственных угодий величина ренты может рассчитываться как доход от сельскохозяйственного использования земельного участка или доход от его сдачи в аренду.

Величина коэффициента капитализации определяется на основе анализа норм отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

деление величины ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;



увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риски, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

### Метод остатка для земли.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения существующих или прогнозируемых на оцениваемом участке улучшений;

расчет общего чистого дохода от единого объекта недвижимости на основе рыночных ставок арендной платы и существующих правовых ограничений использования объекта недвижимости;

расчет чистого дохода, приходящегося на улучшения, как произведения их стоимости воспроизводства или замещения на коэффициент капитализации доходов для улучшений;

расчет чистого дохода, приходящегося на земельный участок, как разности общего чистого дохода и чистого дохода, приходящегося на улучшения;

расчет стоимости земельного участка путем деления чистого дохода, приходящегося на земельный участок, на коэффициент капитализации доходов для земли.

Чистый доход от эксплуатации представляет собой разность действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые несет арендодатель.

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

Потенциальный валовой доход представляет собой доход, который можно получить от сдачи недвижимости в аренду при использовании арендаторами ста процентов площади и отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование объектом недвижимости должны рассчитываться исключительно на базе рыночных арендных ставок, с учетом существующих обременений (например, уже заключенных договоров аренды). Для пустующих и используемых арендодателем помещений для собственных нужд, также должны использоваться рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход должны быть включены и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Различают два вида эксплуатационных расходов: постоянные — не зависящие от уровня запольняемости объекта, переменные — зависящие от запольняемости. Уровень эксплуатационных расходов определяется исходя из рыночных условий аренды.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком экономической жизни производится прямым счетом: путем деления стоимости замещения (без учета износа) элементов улучшений на их срок экономической жизни. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком службы.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — сам владелец или управляющий по контракту. Величина расходов на управление определяется либо в денежном выражении, либо в процентах от действительного валового дохода в зависимости от типа недвижимости.

При расчете чистого дохода от эксплуатации из действительного валового дохода не должны вычитаться амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.



При расчете коэффициента капитализации для улучшений, как правило, следует учитывать необходимость возврата капитала, инвестированного в улучшения земельного участка.

#### **Метод предполагаемого использования.**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;

расчет затрат на создание, обоснование временной структуры затрат на создание выбранного варианта застройки земельного участка;

прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка

расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования застроенного земельного участка

оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

Для оценки текущей стоимости будущих доходов и расходов должны использоваться ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа норм отдачи на капитал альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду улучшений, прогнозируемых на земельном участке, либо продажа их по завершении создания в приемлемые сроки по рыночно обоснованным ценам.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет рыночной стоимости продажи объекта недвижимости в конце горизонта расчета арендных платежей.

Оценщику не удалось собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

При рассмотрении доходного использования участка с условием изменения его назначения, необходимо располагать достоверной информацией о юридической возможности такого изменения. Оценщик не располагает данной информацией и не может в будущем гарантировать такую возможность.

Кроме того, для обоснованного предположения Оценщика о возможной функциональной застройке участка необходима информация о градостроительном зонировании территории. Оценщик не располагает документально подтвержденной информацией о территориальном планировании или генеральном плане муниципального образования, на территории которого находится объект оценки. В связи с этим, возможность расчета стоимости объекта оценки доходным подходом при условии изменения его назначения, отсутствует.

Исходя из вышеизложенного, Оценщиком было принято решение отказаться от расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка доходным подходом.

При определении рыночной стоимости арендной платы использовался метод капитализации земельной ренты.



### 13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

При оценке рыночной стоимости земельного участка использовался только сравнительный подход. Доходный и затратный подход обоснованно не применялись. Для расчета рыночной стоимости годовой арендной платы использовался доходный подход.

В рамках сравнительного подхода – рыночная стоимость 1 271 060,54 рублей.

В рамках доходного подхода - Не применялся.

стоимость ежегодной арендной платы 44 487 рублей.

В рамках затратного подхода – Не применялся.

### 14. ОКОНЧАТЕЛЬНЫЕ ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: рыночная стоимость годовой арендной платы за временное возмездное пользование земельным участком (кадастровый номер 64:02:000000:3918), площадь - 224569 кв. м., адрес: Саратовская область, Аркадакский район, с. Памятка, ул. Трудовая, в 500 м севернее д. 78, для выпаса сельскохозяйственных животных, по состоянию на «27» марта 2025 г., составляет (НДС не облагается):

44 487 рублей

Сорок четыре тысячи четыреста восемьдесят семь рублей



## 15. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассматриваемых в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к ним отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов.

С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с законом об оценочной деятельности в РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, "федерального стандарта оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I), федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II), федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III), федерального стандарта оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV), федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V), федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI), федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611 (с изменениями на 14 апреля 2022 года).

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости объектов, оцениваемых в настоящем отчете, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему договору.

Оценщик



Булыгина О.В.

## 16. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- "Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I)
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II)
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III)
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV)
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V)
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI)
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611 (с изменениями на 14 апреля 2022 года)



## Приложения

<https://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/496645398>

**Земельный участок 14 га, Аркадак**

Цена продажи: **1 100 000 Р**  
786 ₽/сотка  
руб дол евро

+7 (906) XXX-XX-XX  
**ОЛЬГА ОЛЬГА**  
агентство  
agent164osa.rieltor164@gmail.com

Позвонить телефону

07.10.2024  
4 просмотра  
Пожаловаться

В избранное  
В сравнение

на карте · Саратовская область · Аркадакский район · г. Аркадак · улица Ленина




<https://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/496645398>

**Описание от продавца**

Уважаемый Покупатель! Вашему вниманию предлагается к приобретению земельный участок расположенный: Саратовская обл., р-н Аркадакский, территория Подгоренского округа Статус: Учетный. Категория и виды разрешенного использования: Земли сельскохозяйственного назначения Для сельскохозяйственного производства Межевание проведено. Кадастровый номер по запросу. Продам земельный участок сельхоз назначения под фермерское хозяйство. Используется под посев. Межевание есть. Границы установлены. Обмен на технику, автотранспорт, аренда, рассорка, ипотека. Внимание риэлторам: звонить только при наличии Реального Покупателя. Если Вам понравился этот вариант, но вопрос стоит об продаже своей недвижимости, поиске недвижимости на приобретение либо в аренду, с земельными вопросами, а также в получении ипотеки, то в решении этого вопроса готов Вам помочь! Работаем со всеми банками, выгодный % для Вас! Надежность и безопасность страховка, сопровождение сделки с нашим юристом. Не откладывайте на завтра, звоните в адекватное время, бронируйте уже сегодня! #объект в нашей базе №13597512#

**Участок**

Площадь	14 га
Площадь строений на участке	0 м²



<https://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/496645398>




https://www.avito.ru/rtischevo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_16\_ga\_snt\_dnp\_2901101384

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

## Участок 16 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



**1 300 000 ₽**  
 813 ₽ за сотку  
 В ипотеку от 62 995 ₽/мес.  
 Показать скидки

[Показать телефон](#)  
 8 951 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)  
 Отвечает около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

[Еще продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

Реклама: Ротинко-Сервис  
 АО «Авиаконструкция «Сибирь», РФ  
 г. Омск, пр-т Моисеева, д. 10  
 оф. 201. ОГРН 1025405024430.  
 Сб. №31 от 12.03.2019.  
 Подробности сайта s7.ru

https://www.avito.ru/rtischevo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_16\_ga\_snt\_dnp\_2901101384

## Об участке

Площадь: 1600 сот.

### Расположение

Саратовская обл., Ртищевский р-н, Ртищев

[Показать карту](#)

### Описание

Продам участок в собственности 16 га вид назначения для выращивания сельскохозяйств, участок находится рядом с дорогой на дубасово, 1км от города

№ 2901101384 · 9 ноября в 18:30 · 1068 просмотров (\*1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

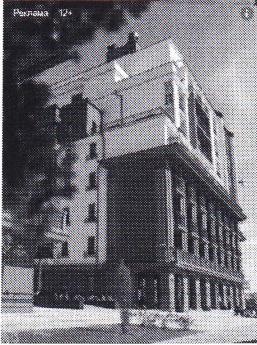
Пользователь  
Частное лицо

**1 300 000 ₽**  
 813 ₽ за сотку  
 В ипотеку от 62 995 ₽/мес.  
 Показать скидки

[Показать телефон](#)  
 8 951 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)  
 Отвечает около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)




**КУРОРТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**


https://www.avito.ru/rtischevo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_16\_ga\_snt\_dnp\_2901101384


https://agroserver.ru/b/zemelnyy-uchastok-v-balashovskom-rayone-saratovskoy-oblasti-1568086.htm


### Земельный участок в Балашовском районе Саратовской области





цена: 100 000 руб / Га


 ООО "РУССКОЕ ПОЛЕ"


 доставка в Балашов, Саратовская обл., Россия

 Проверить поставщика

 +7 (927) 698-56-32


 www.gkrusskoeполе.ru


 Отправить сообщение


 Товары продавца


Продается земельный участок в Балашовском районе Саратовской области площадью 12га. Кн 64:06:180401:202.

Продажа от собственника.

 03 декабря 2024

 Добавить в избранное

 Пожаловаться на объявление

 Цены на земельные участки с/х назначения в Санкт-Петербурге ( 19 )

**ПРОДАМ ИЛИ СДАМ В АРЕНДУ земельный участок с/х**

цена: 1 500 000 руб / все

**Земельные участки от 1 до 250 га**

Оленийский ра...

цена: 15 000 руб / Га

**Продаются земельный участок 5,68 Га в Искитимск...**

цена: 1 750 руб / сотка

**Земельный участок 12,8 Га в дер. Капишино**

Калязи...

https://agroserver.ru/b/zemelnyy-uchastok-v-balashovskom-rayone-saratovskoy-oblasti-1568086.htm







АССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

**Булыгина Ольга Викторовна**

(фамилия, имя и отчество)

**ИНН 291903334915**

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

**13 декабря 2016 года, регистрационный № 010051**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0002979 \*



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 044371-1

« 27 » сентября 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Булыгиной Ольге Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » сентября 20 24 г. № 373

Директор

Х.С. Булкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 27 » сентября 20 27 г.

**ДОГОВОР  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-707-015730-25**

«22» января 2025 г.

г. Архангельск


<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. Булыгина Ольга Викторовна Паспортные данные: Паспорт гражданина РФ серия 11 10 №763563 выдан отделением УФМС России по Архангельской области в Помозском районе 23.08.2010 г. Адрес регистрации: Архангельская область, Помозский район, п. Сив. д.10, кв.67 электронная почта: Obyu765@yandex.ru; тел.: 89027066490
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, 115015, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2 ИНН: 7705042179 Филиал СПАО «Ингосстрах» в Архангельской области 163005 г. Архангельск, пр-кт Новоторжский, д.93 электронная почта: sargod@ig.srbo.ru; тел.: 8482651086
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ) / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	3.1. С «04» февраля 2025 г. по «03» февраля 2026 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительные требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять основную деятельность.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:</b>	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000,00 (три миллиона рублей). 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 3 000 000,00 (три миллиона рублей). 4.2. Страховая сумма в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей). 4.3. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. 2 550,00 (две тысячи пятьсот рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок до «04» февраля 2025 г. При получении страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не исполненным в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
<b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	6.1. Настоящий Договор находится в действии в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленным в настоящем пункте Правилами страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.
<b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим, исключительному имуществу на проведение работ, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не зарегистрированные законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением причиненных со Страховщиком Расходов на защиту.
<b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	8.1. Страховым случаем является установленный истинным и значимую силу решение арбитражного суда или третейский Судовладельца с обязательным участием Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь, на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при взыскании долгов в судебном порядке, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действия (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
<b>9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. 9.2. Форма выплаты страхового возмещения – в денежной форме.




10. УВЕДОМЛЕНИЯ:

10.1. Не являются страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, в факте которого было признано Судом/арбитражем по делу, возникшему из настоящего Договора.

10.2. Все вопросы и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, или уведомление направлено в виде сообщения электронной почты по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1., телефонным сообщением по телефону, указанном в п.1.1. и п.2.1.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Булгакова Ольга Викторовна  
От Страхователя:   
Булгакова Ольга Викторовна

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:   
Директор М.Б. Булгакова (подпись) (подпись) (подпись) (подпись)  
директор СПАО «Ингосстрах» в Архангельской области, на основании  
доверенности № 127866-707/04 от 24.01.2024г.





Прошито и пронумеровано

46

сметы

Федорова О.В.