

ОТЧЕТ № 166

***ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ
ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ИЗ КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ
НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ПЛОЩАДЬ 93 693 КВ.М., ВИД
РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ: ВЫПАС
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЖИВОТНЫХ,
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 64:02:200128:260, АДРЕС РАСПОЛОЖЕНИЯ
ОБЪЕКТА: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,
АРКАДАКСКИЙ РАЙОН, РОСТАШОВСКОЕ МО, В СЕВЕРО-
ВОСТОЧНОЙ ЧАСТИ С.СОФЬИНО***

***Заказчик: АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
АРКАДАКСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ***

***Исполнитель: ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
КОВАЛЕНКО АНДРЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ***

Дата оценки: 11.06.2024г.

Дата составления отчета: 14.06.2024 г.

г. Борисоглебск

СОДЕРЖАНИЕ.

1	ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ	3
2	СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	4
3	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
4	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
5	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	11
6	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	14
7	ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	18
8	ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
8.1.	ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
8.2.	ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	22
9	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	23
9.1.	ОБЗОР РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗА 2023 ГОД	23
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	27
9.2.1.	АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	28
10	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	45
11	МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	47
11.1.	ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	47
12	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	52
13	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	69
14	СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ	70
15	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	71
16	ПРИЛОЖЕНИЯ	72

1. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ

<i>Таблица 1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....</i>	<i>5</i>
<i>Таблица 2 Описание объекта оценки</i>	<i>21</i>
<i>Таблица 3 Объекты-аналоги</i>	<i>58</i>
<i>Таблица 4 Определение рыночной стоимости годовой арендной платы за земельный участок.....</i>	<i>58</i>

2. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Главе Аркадакского муниципаль-
ного района Саратовской области
Луныкову Н.Н.

Уважаемый Николай Николаевич!

В соответствии с муниципальным контрактом № 956475 от 11.06.2024 года, мной, индивидуальным предпринимателем Коваленко Андреем Владимировичем, произведена оценка рыночной стоимости годовой арендной платы за земельный участок для целей принятия управленческих решений о передаче объекта в аренду.

Оценка проведена по состоянию на 11.06.2024 года. Объект оценки осмотрен оценщиком 11.06.2024 г. Оценка рыночной стоимости годовой арендной платы за объект произведена на основании осмотра и представленной заказчиком документации.

Развернутая характеристика объекта оценки представлена в отчете об оценке. 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.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость годовой арендной платы за оцениваемый объект с учетом ограничительных условий составляет:

Наименование объекта оценки	Дата оценки	Рыночная стоимость годовой арендной платы, руб.
Земельный участок площадью 93 693 кв.м., вид разрешенного использования: выпас сельскохозяйственных животных, кадастровый номер 64:02:200128:260, адрес расположения объекта: Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский район, Росташовское МО, в северо-восточной части с.Софьино	11.06.2024 г.	42 400 (сорок две тысячи четырехста)

Выводы, содержащиеся в данном отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования рынка, на моем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых мною была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценщиком не проводилась, как часть этой работы, аудиторская или иная проверка представленной информации, используемой в настоящем отчете, я не в состоянии дать какое-либо заключение и, в какой бы то ни было форме подтвердить надежность данной информации.

Оценка была проведена, а Отчет подготовлен в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями
- Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:
 - ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»
 - ФСО II «Виды стоимости»
 - ФСО III «Процесс оценки»
 - ФСО IV «Задание на оценку»
 - ФСО V «Подходы и методы оценки»

- ФСО VI «Отчет об оценке»
- ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 07.11.2022г.г., протокол № 28-С. СПОД РОО 2022.

Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по моим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

С уважением,

Индивидуальный предприниматель

Коваленко А.В.



Воронежская обл., г.Борисоглебск, ул.Третьяковская, 4, т. (47354)6-22-68

3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Выводы о годовой арендной плате за земельный участок площадью 93 693 кв.м., вид разрешенного использования: выпас сельскохозяйственных животных, кадастровый номер 64:02:200128:260, адрес расположения объекта: Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский район, Росташовское МО, в северо-восточной части с.Софьино составлены на основании Отчета об оценке № 166 от 14.06.2024 г., выполненного в соответствии с муниципальным контрактом № 956475 от 11.06.2024 года и подготовленного индивидуальным предпринимателем Коваленко Андреем Владимировичем.

Оценка была проведена, а Отчет подготовлен в соответствии с требованиями:

Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями

- Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:
 ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»
 ФСО II «Виды стоимости»
 ФСО III «Процесс оценки»
 ФСО IV «Задание на оценку»
 ФСО V «Подходы и методы оценки»
 ФСО VI «Отчет об оценке»
- ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 07.11.2022г.г., протокол № 28-С. СПОД РОО 2022.

Таблица 1.Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Наименование объекта оценки	Адрес местонахождения Объекта оценки	Оцениваемые права, субъект права
Земельный участок площадью 93 693 кв.м., вид разрешенного использования: выпас сельскохозяйственных животных, кадастровый номер 64:02:200128:260	Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский район, Росташовское МО, в северо-восточной части с.Софьино	Оценивается право собственности. Субъект права – Администрация муниципального образования Аркадакского муниципального района Саратовской области

Подробное описание, состав, параметры и характеристики объекта оценки приведены в разделе № 8 настоящего отчёта.

Перечень правоустанавливающих документов, а также документов, определяющих количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества, представлен в разделе 5 настоящего отчета. Копии указанных документов содержатся в Приложении к отчету.

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость годовой арендной платы.

Предполагаемое использование результата оценки: Результат оценки может использоваться для целей принятия управленческих решений.

Дата оценки: 11.06.2024 г.

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

Объект оценки	Земельный участок площадью 93 693 кв.м., вид разрешенного использования: выпас сельскохозяйственных животных, кадастровый номер 64:02:200128:260	
Местоположение объекта оценки (адрес)	Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский район, Росташовское МО, в северо-восточной части с.Софьино	
Оцениваемые права	Собственность	
Субъект права	Администрация муниципального образования Аркадакского муниципального района Саратовской области	
Заказчик	Администрация муниципального образования Аркадакского муниципального района Саратовской области	
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость годовой арендной платы за объект оценки	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	Затратный подход	Не применялся
	Сравнительный подход	42 400 (сорок две тысячи четыреста)
	Доходный подход	Не применялся
	Итоговая величина рыночной стоимости годовой арендной платы за объект оценки, руб. (округленно)	42 400 (сорок две тысячи четыреста)

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

за объект оценки, полученная с применением сравнительного подхода составила:

Наименование объекта оценки	Дата оценки	Рыночная стоимость годовой арендной платы, руб.
Земельный участок площадью 93 693 кв.м., вид разрешенного использования: выпас сельскохозяйственных животных, кадастровый номер 64:02:200128:260, адрес расположения объекта: Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский район, Росташовское МО, в северо-восточной части с.Софьино	11.06.2024 г.	42 400 (сорок две тысячи четыреста)

В соответствии со ст. 12. ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения» итоговая величина рыночной стоимости годовой арендной платы за объект оценки, указанная в отчете, состав-

ленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость годовой арендной платы, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

С уважением,

м.п.



Индивидуальный предприниматель Коваленко Андрей Владимирович

4. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Объект оценки, состав объекта оценки

Объект оценки	Земельный участок площадью 93 693 кв.м., вид разрешенного использования: выпас сельскохозяйственных животных, кадастровый номер 64:02:200128:260, адрес расположения объекта: Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский район, Расташовское МО, в северо-восточной части с.Софьино	
Характеристика объекта оценки	Характеристики	Описание
	Кадастровая стоимость, рублей	493 762,11
	Балансовая стоимость, рублей	не предоставлена
	Общая площадь объекта, кв.м.	93 693
	Субъект права	Администрация муниципального образования Аркадакского муниципального района Саратовской области
	Заказчик	Администрация муниципального образования Аркадакского муниципального района Саратовской области
Характеристика объекта оценки	Реквизиты заказчика	Администрация муниципального образования Аркадакского муниципального района Саратовской области ИНН 6402002834 КПП 640201001 ОГРН 1026401587178 к/с 03231643636030006000 ЕКС 40102810845370000052 БИК 016311121, л/с 206020601 Банк Отделение Саратов, Банка России/УФК по Саратовской области, г. Саратов Адрес места нахождения: 412210 Саратовская обл., Аркадакский р-он, г. Аркадак, ул. Ленина, д.25
	Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объекта	Копии документов: 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 11.06.2024г. № КУВИ-001/2024-157555849

	Вид разрешенного использования	Выпас сельскохозяйственных животных
	Текущее использование	Не используется
	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Предполагаемое использование результата оценки	Земельный участок площадью 93 693 кв.м., вид разрешенного использования: выпас сельскохозяйственных животных, кадастровый номер 64:02:200128:260, адрес расположения объекта: Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский район, Росташовское МО, в северо-восточной части с. Софьино Результаты оценки будут использованы для целей принятия управленческих решений о передаче объекта в аренду	
Дата оценки	11.06.2024г.	
Дата осмотра	11.06.2024г	
Ограничения оценки	Не имеется	
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика	

2. Вид стоимости. Предпосылки стоимости.

Результатом оценки будет являться полученная в ходе проведения оценки рыночная стоимость годовой арендной платы за объект оценки.

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:

В соответствии с частью второй статьи 3 Федерального закона.

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.

14.Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выстав-

ления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

3. Срок проведения оценки

3.1. Под сроком проведения оценки подразумевается продолжительность непосредственного проведения оценки – промежуток времени с даты представления Заказчиком исходных документов об объекте оценки до передачи ему Исполнителем оформленного и подписанного Отчета об оценке.

3.2. С учетом положения предыдущего пункта Стороны определили срок выполнения оценки в течение 10 рабочих дней.

3.3. Течение срока оценки начинается с первого рабочего дня после даты получения Исполнителем всех исходных материалов об Объекте, представленных Заказчиком, если иное не предусмотрено договором или контрактом.

3.4. Течение срока оценки прерывается:

- просьбой Заказчика о переносе согласованной даты осмотра (обследования) объекта оценки на более позднюю дату (в случае, если объект оценки может быть обследован);
- запросом Исполнителя о предоставлении отсутствующей или необходимой дополнительной информации;
- сообщением об обнаружении документа с недостоверными сведениями, влияющими на итоговые выводы.

3.5. Течение срока возобновляется в рабочий день, следующий за датой устранения причин его прерывания.

3.6. Течение срока оценки прекращается в момент представления Заказчику оформленного и подписанного Отчета об оценке.

4. Допущения, на которых должна основываться оценка

4.1. Предоставляемые Заказчиком правоустанавливающие и правоподтверждающие документы считаются исчерпывающими. Предполагается отсутствие наличия других документов, влияющих на результаты оценки, кроме тех, в отношении которых в Отчете об оценке сделаны отдельные допущения и предположения.

4.2. Предполагается отсутствие каких-либо обременений объекта оценки правами третьих лиц, кроме тех, о которых прямо указано в тексте Отчета.

4.3. Предполагается отсутствие экологического загрязнения объектов оценки.

4.4. Объект оценки оценивается как условно свободный, т.е. незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

4.5. Суждение о возможных границах интервала рыночной стоимости годовой арендной платы за объект оценки, в котором может находиться рыночная стоимость годовой арендной платы, в отчете не приводится.

4.6. Объекты оценки оцениваются как условно-свободные.

4.7. Осмотр объекта оценки требуется.

4.8. Объект оценки оценивается без учета сведений о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий.

4.9. Так как стоимость объекта оценки определяется для целей принятия управленческих решений, для расчета ставки арендной платы при сдаче участка в аренду собственником, то имеющиеся обременения в настоящем случае не учитываются и не рассчитываются.

4.10. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого(ых) объекта(ов), ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта(ов) проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

5. Заключительные положения

5.1. Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

5. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Сведения о Заказчике	<p>Администрация муниципального образования Аркадакского муниципального района Саратовской области</p> <p>ИНН 6402002834 КПП 640201001 ОГРН 1026401587178 к/с 03231643636030006000 ЕКС 40102810845370000052 БИК 016311121, л/с 206020601 Банк Отделение Саратов, Банка России/УФК по Саратовской области, г. Саратов Адрес места нахождения: 412210 Саратовская обл., Аркадакский р-он, г. Аркадак, ул. Ленина, д.25</p>
Сведения об Оценщике	<p>Индивидуальный предприниматель Коваленко Андрей Владимирович паспорт гражданина РФ серия 2010 № 336760 выдан отделением УФМС России по Воронежской области в Борисоглебском районе 25.01.2011г., код подразделения 360-012. Свидетельство о постановке на учет физического лица в налоговом органе на территории РФ серия 36 № 002900024 от 22 01 2001г. Письмо от МИФНС № 3 от 30.10.2020г о направлении уведомления № 477872920. Уведомление о постановке на учет физического лица в налоговом органе от 10.10.2018г. № 477872920, поставлен на учет 05.09.2018г. в качестве оценщика, занимающегося частной практикой. Р/с 40802810013000074180 Централно-черноземный банк Сбербанка РФ г. Воронеж БИК 042007681 ИНН 360403479791. Юридический адрес (место нахождения): Воронежская обл., г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, 7, кв. 4. Почтовый адрес: Воронежская обл., г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, 4. Тел./факс (47354) 6 – 22 – 68, адрес электронной почты: aen.kovalenko@yandex.ru</p>
Сведения о квалификации оценщика	<p>Коваленко Андрей Владимирович: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 387728, регистрационный № 5719/391. Прошел профессиональную переподготовку в Региональном Банковском Учебном Центре по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». Квалификационный аттестат от 10.08.2021г. № 027868-1, срок действия квалификационного аттестата до 10.08.2024 г. Стаж работы – 17 лет</p>
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщика	<p>Оценщик Коваленко Андрей Владимирович является членом саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) (адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный переулок, 2А, тел. (495) 662-74-25, (499) 265-67-01, факс: (499) 267-87-18, E-mail: info@sr000.ru, сайт: http://www.sr000.ru), свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков 0003139 выдано 22.07.2020г. , включен в реестр членов РОО 05.09.2018г., регистрационный № 010316.</p>
Данные о страховой ответственности	<p>Коваленко Андрей Владимирович: договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-524-081429/23 от 26.06.2023г. СПАО «Ингосстрах», срок страхования с 10.07.23 г. по 09.07.2024г.</p>
Основание для проведения оценки	<p>Муниципальный контракт № 956475 от 11.06.2024г. возмездного оказания оценочных услуг, заключенный между ИП Коваленко Андреем Владимировичем и Администрацией муниципального образования Аркадакского муниципального района Саратовской области</p>

<p>Нормативно правовые акты, использованные при проведении оценки.</p> <p>Применяемые стандарты оценочной деятельности</p>	<p>Оценка была проведена, а Отчет подготовлен в соответствии с требованиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями • Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200: ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» ФСО II «Виды стоимости» ФСО III «Процесс оценки» ФСО IV «Задание на оценку» ФСО V «Подходы и методы оценки» ФСО VI «Отчет об оценке» • ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 • Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 07.11.2022г.г., протокол № 28-С. СПОД РОО 2022.
<p>Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объекта (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).</p>	<p>Копии документов:</p> <p>1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 11.06.2024г. № КУВИ-001/2024-157555849</p>
<p>Форма отчета</p>	<p>Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. «Применяемые стандарты оценочной деятельности»)</p>
<p>Процесс проведения оценки</p>	<p>В соответствии с ФСО III «Процесс оценки», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022г №200 проведение оценки включает в себя следующие этапы:</p> <p>1)согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. 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);</p> <p>2)сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;</p> <p>3)применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;</p> <p>4)согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой</p>

	<p>стоимости объекта оценки;</p> <p>5)составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).</p> <p>Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.</p> <p>В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.</p>
Процесс проведения оценки	<p>В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022г №200 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Процесс оценки (ФСО III)»:1.Процесс оценки включает следующие действия:</p> <p>1)согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. 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);</p> <p>2)сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;</p> <p>3)применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;</p> <p>4)согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;</p> <p>5)составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).</p> <p>2.Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.</p> <p>3.В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.</p>

6. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела	
Общие понятия оценки	
Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Цена объекта	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
Стоимость объекта	При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
Вид оцениваемой стоимости	<p>При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:</p> <p>В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:</p> <p>1)рыночная стоимость;</p> <p>2)равновесная стоимость;</p> <p>3)инвестиционная стоимость;</p> <p>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).</p>
Рыночная стоимость	<p>В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость.</p> <p>Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 года:</p> <p>«Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> — одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; — стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и

	<p>действуют в своих интересах;</p> <ul style="list-style-type: none"> – объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; – цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; – платеж за объект оценки выражен в денежной форме».
Равновесная стоимость	<p>Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающую интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.</p>
Инвестиционная стоимость	<p>Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.</p>
Итоговая стоимость объекта оценки	<p>Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применённых подходов к оценке.</p>
Подход к оценке	<p>Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. <u>Методом оценки</u> является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p>
Виды подходов к оценке	<p>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.</p> <p>Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.</p> <p>Доходный подход. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доход-</p>

	<p>ный подход основан на принципе ожидания выгод.</p> <p>Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.</p> <p>Затратный подход. Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обеспечения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей</p>
Дата проведения оценки	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
Право собственности	<p>Оценке подлежит право собственности:</p> <p>" собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом " (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209);</p>
Затраты	При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.
Наиболее эффективное использование	При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Срок экспозиции	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Денежный поток	Совокупность распределенных по отдельным интервалам рассматриваемого периода поступлений и выплат денежных средств, генерируемых объектом недвижимости, движение которых связано с факторами времени, риска и ликвидности.
Ограничения	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых

	выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
Операционные расходы	Периодические расходы для обеспечения эффективного функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами, которые подразделяются на: условно-постоянные расходы (сумма которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта); условно-переменные расходы (сумма которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг); расходы на замещение (расходы которые либо имеют место всего один - два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году, например, расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов улучшений).
Рыночная стоимость	<p>В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость.</p> <p>Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 года:</p> <p>«Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> – одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; – стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; – объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; – цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; – платеж за объект оценки выражен в денежной форме».
Коэффициент капитализации	Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска и другими характеристиками, как ликвидность и прочие качественные факторы.
Потенциальный валовой доход (ПВД)	Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100 % загруженности без учета потерь и расходов.
Действительный (эффективный) валовой доход	Действительный (эффективный) валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.
Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧОД)	Чистый операционный (эксплуатационный) доход - действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

7. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.	
Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	<p>1. Работы по оценке включают:</p> <ul style="list-style-type: none"> – исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); – сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; – выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. <p>2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> – состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; – глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; – отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. <p>3. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта</p> <p>4. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p> <p>5. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, оценивается как незастроенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.</p>
Допущения и ограничения к проведению оценки	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <p>1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.</p> <p>3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.</p> <p>4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и</p>

	<p>основывается на данных, предоставленных Заказчиком.</p> <p>5. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия Оценщика.</p>
Допущения в отношении оцениваемых прав	<p>1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.</p> <p>2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p>
Допущения к источникам информации, использованным в отчете	<p>1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности и, по мнению Оценщика, является исчерпывающей</p> <p>2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</p> <p>3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации, не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.</p> <p>4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из достоверной информации и предположений Оценщика.</p> <p>5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.</p> <p>6. Принимаем назначение и использование объекта оценки и объектов-аналогов за сходное (коммерческое использование)</p>
Допущения в отношении используемых методов расчета	<p>1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.</p>
Допущения и ограничивающие условия к результату оценки	<p>1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</p> <p>2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>3. Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Различие между планируемыми и фак-</p>

	<p>тическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от действий, планов и предположений менеджмента, а также внешних условий.</p>
<p>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</p>	<p>1. Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> – лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; – суда, арбитражного или третейского суда; – уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. <p>3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>

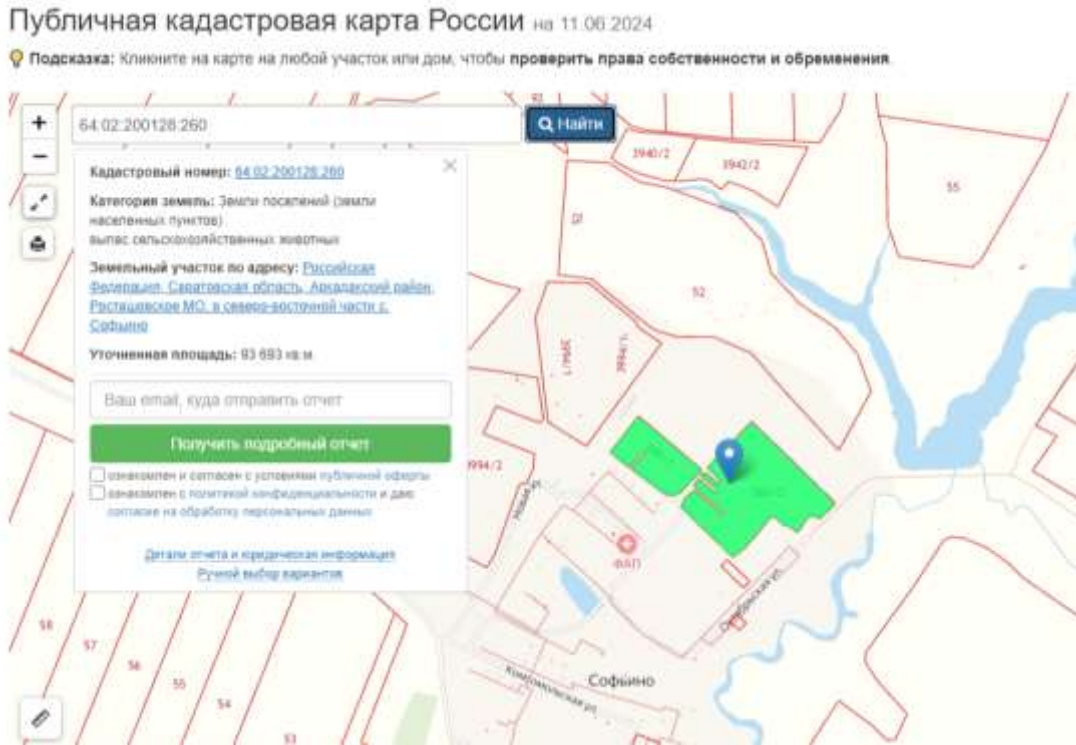
8. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Таблица 2. Описание объекта оценки.

Земельный участок площадью 93 693 кв.м., вид разрешенного использования: выпас сельскохозяйственных животных, кадастровый номер 64:02:200128:260, адрес расположения объекта: Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский район, Росташовское МО, в северо-восточной части с. Софьино	
Характеристики	Описание
Кадастровый номер	64:02:200128:260
Кадастровая стоимость, рублей	493 762,11
Балансовая стоимость, рублей	не предоставлена
Общая площадь объекта, кв.м.	93 693
Категория земель	Земли населенных пунктов
Субъект права	Администрация муниципального образования Аркадакского муниципального района Саратовской области
Заказчик	Администрация муниципального образования Аркадакского муниципального района Саратовской области
Реквизиты заказчика	Администрация муниципального образования Аркадакского муниципального района Саратовской области ИНН 6402002834 КПП 640201001 ОГРН 1026401587178 к/с 03231643636030006000 ЕКС 40102810845370000052 БИК 016311121, л/с 206020601 Банк Отделение Саратов, Банка России//УФК по Саратовской области, г. Саратов Адрес места нахождения: 412210 Саратовская обл., Аркадакский р-он, г. Аркадак, ул. Ленина, д.25
Оцениваемые права	Право собственности
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объекта	Копии документов: 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 11.06.2024г. № КУВИ-001/2024-157555849
Разрешенное использование	Выпас сельскохозяйственных животных
Текущее использование	Не используется
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

8.2. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

<p>Описание и анализ локального местоположения объекта оценки</p>	<p>Земельный участок площадью 93 693 кв.м., вид разрешенного использования: выпас сельскохозяйственных животных, кадастровый номер 64:02:200128:260, адрес расположения объекта: Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский район, Ростаховское МО, в северо-восточной части с. Софьино</p> <p>Ближайшее окружение – жилые дома, ФАП</p> <p>К объекту имеются подъездные пути, находящиеся в хорошем состоянии.</p> <p>В целом местоположение объекта оценки можно охарактеризовать как благоприятное для текущего использования земельного участка.</p> <p>Экологическая обстановка прилегающей территории - удовлетворительная.</p> <p>Земельный участок правильной формы, без выраженного уклона, паводковыми и грунтовыми водами не затопливается. По состоянию на дату оценки рассматриваем земельный участок как свободный от строений и коммуникаций.</p> <p>Местоположение объекта характеризуется выгодным, в разрезе текущего использования, расположением.</p> <p>Местоположение объекта показано на нижеприведённой схеме:</p>
<p>Местоположение объекта оценки</p>	<p>Источник: публичная кадастровая карта https://egrp365.org/map/?kadnum=64:02:200128:260</p>  <p>Публичная кадастровая карта России на 11.06.2024</p> <p>Подсказка: Кликните на карте на любой участок или дом, чтобы проверить права собственности и обременения.</p> <p>64:02:200128:260</p> <p>Кадастровый номер: 64:02:200128:260</p> <p>Категория земель: Земли населенных пунктов</p> <p>Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский район, Ростаховское МО, в северо-восточной части с. Софьино</p> <p>Уточненная площадь: 93 693 кв.м</p> <p>Ваш email, куда отправить отчет</p> <p>Получить подробный отчет</p> <p><input type="checkbox"/> ознакомлен и согласен с условиями публичной карты</p> <p><input type="checkbox"/> ознакомлен с политикой конфиденциальности и даю согласие на обработку персональных данных</p> <p>Детали отчета и юридическая информация</p> <p>Судный выбор варианта</p>
<p>Общая характеристика района</p>	<p>Аркадакский район расположен на западе правобережной части Саратовской области. Граничит на севере с Ртищевским районом, на востоке – с Екатериновским и Калининским, на западе – с Турковским и Романовским, на юге – с Балашовским районом. Расположен в среднем течении реки Хопер в пределах Окско-Донской равнины, на границе лесостепной и степной зон. Леса сохранились в поймах Хопра и его притоков.</p> <p>Аркадакский район состоит из 7 муниципальных образований. В их число входят 6 поселений и город Аркадак. Площадь - 2,2 тыс. кв. км. 58 сельских населенных</p>

	<p>пунктов. Население - 33,8 тысячи человек, из них в г. Аркадаке проживает 14,5 тыс. человек</p> <p>Общая площадь Аркадака равна 14,4 квадратным километрам. Город находится на западе области на левом берегу Хопра, при впадении в него реки Аркадак, в 178 километрах от Саратова. Хопёр в районе Аркадака делает резкую извилину, его долина обширна и живописна, богата протоками и старицами. Эта природная зона рядом с городом – Аркадакский заказник, в водах которого водятся речные бобры, выхухоль и водоплавающая птица, а в лесах встречаются зайцы и лоси. Исторически село Аркадак было основано именно на берегу одноимённой реки. Ныне это северо-западная часть города, разраставшегося преимущественно в восточном и южном направлениях. Западную границу города очерчивают старица Гнилуша и Прихопёрский пойменный лес.</p> <p>В Аркадакском районе выращивают рожь, пшеницу, ячмень, просо, гречиху, овес, подсолнечник, сахарную свеклу.</p> <p>Климат Аркадака является континентальным, что значит, что он характеризуется значительными колебаниями температур в течение года. Лето в Аркадаке обычно очень жаркое и сухое, с температурами, достигающими 30-35 градусов по Цельсию. Зима же холодная и снежная, с ощутимым понижением температуры до -20 градусов и ниже.</p> <p>Есть полезные ископаемые: глина, пески, гранит с примесью глины, если его дробить, то можно его использовать для строительства дорог. Около Аркадака имеются минерализованные источники (родники).</p> <p>Асфальтированной дорогой Аркадак связан с Балашовом и Ртищевом, через которые проходят, соответственно, федеральная трасса М6 и региональное шоссе Р208. На выезде из Аркадака 6 сентября 2011 года был открыт новый мост через Хопёр, соединивший город с Турками.</p> <p>Аркадак – это достаточно крупная станция Юго-Восточной железной дороги на линии Поворино – Пенза с небольшим одноэтажным зданием пассажирского вокзала. Здесь останавливаются поезда дальнего следования Москва – Балашов, Нижний Тагил – Харьков, Пермь – Новороссийск, Астана – Киев, Кисловодск – Иркутск и Тын-да, Адлер – Новосибирск и Воркута, а также на Нерюнгри, Назрань, Петропавловск, Одессу, Уфу, Ташкент, Усинск, Лиски, Барнаул и Минеральные Воды. Через Аркадак проходят маршруты пригородных электропоездов на Саратов, Балашов, Ртищев, Салтыковку и Благодатку.</p>
--	---

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

9.1. ОБЗОР РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗА 2023 ГОД.

Саратовская область расположена на юго-востоке Восточно-Европейской равнины, в Нижнем Поволжье. На востоке граничит с Казахстаном. Входит в состав Приволжского федерального округа. Площадь 101,2 тыс. км², Население 2395,1 тыс. чел. Административный центр – г. Саратов. Муниципальное устройство: 38 районов, 4 городских округа, 39 городских и 269 сельских поселений. Река Волга пересекает область с севера на юг и делит её на две части. Западную (правобережную) часть занимают Приволжская возвышенность (высота до 323 м – наибольшая в Саратовской области), сильно расчленённая оврагами и балками, и Окско-Донская равнина. В восточной части (Заволжье) – сыртовая равнина с мягкими формами рельефа и незначительным овражным расчлене-

нием; на границе области она переходит в отроги возвышенности Общий Сырт (высота 200–220 м) с плоско-выпуклыми водораздельными поверхностями и крутыми склонами. Юго-восточная часть Саратовской области занята Прикаспийской низменностью, на которой часто встречаются суффозионные понижения.

Важнейшие полезные ископаемые Саратовской области – нефть, природный горючий газ и газоконденсат, многочисленные комплексные месторождения которых в основном мелкие по запасам (принадлежат Волго-Уральской нефтегазоносной провинции); наиболее крупные – Ириновское, Радищевско - Гартовское, Лимано - Грачёвское, Михалковское. По запасам цементного сырья (мел, глины, опоки) Саратовская область занимает одно из ведущих мест в РФ. Имеются месторождения стекольных и строительных песков, кирпично-черепичных и керамзитовых глин, формовочных материалов, строит. камней, карбонатных и кремнистых пород, горючих сланцев, торфа, сапропеля, глауконита, цеолитов, фосфоритов, минер. красок, подземных пресных и минер. вод.

На территории Саратовской области климат континентальный, с жарким летом и холодной малоснежной зимой. Средняя температура января от –11 °С на юго-западе до –14 °С на северо-востоке, в отдельные зимы температура может понижаться до –46 °С. Средняя температура июля от 20 °С на северо-западе до 24 °С на юго-востоке. Осадков выпадает на северо-западе 450–500 мм в год, на юго-востоке – 250–350 мм (минимальное количество – в весенне-зимний период). Для Саратовской области характерны сильные ветры и частые засухи.

Волга в пределах Саратовской области протекает в хорошо разработанной долине (ширина до 35 км), её сток зарегулирован Волгоградским и Саратовским водохранилищами. К волжскому бассейну относится большая часть рек Заволжья (Большой Иргиз, Малый Иргиз, Большой Караман, Еруслан) и часть рек правобережья (Терешка, Чардым, Курдюм). Большинство рек правобережья относится к бассейну р. Дон (Хопёр, Медведица, Иловля). Реки Большой Узень и Малый Узень принадлежат бессточному бассейну Камыш-Самарских озёр (Казахстан); в эти реки по Саратовскому обводнительному каналу поступает волжская вода.

Саратовская область расположена в лесостепной, степной и полупустынной зонах. Почвы – чернозёмы обыкновенные и южные. На широких платообразных поверхностях чернозёмы отличаются повышенной мощностью гумусового горизонта. Полупустынная зона расположена на юго-востоке области и характеризуется разреженной пустынно-злаковой растительностью на светло-каштановых почвах; часто встречаются пятна солонцов. Лесистость в целом составляет 6,2%. Преобладают дубовые леса (45% лесопокрытой площади), также произрастают липа, берёза, клён остролистный, вяз, ясень. В кустарниковом ярусе – рябина, боярышник, крушина, бересклет. На песках и выходах меловых отложений господствуют сосняки. Интенсивно проводятся работы по восстановлению лесов.

В лесах водятся лоси, косули, горностаи, куницы, норки; из птиц – глухари, тетерева, лесные кулики. В степной зоне встречаются заяц-русак, лисица, волк, степной хорь; из грызунов – суслик, тушканчик, хомяк. Много птиц – дрофа, чёрный жаворонок, степной лунь, степной орёл, беркут. Для полупустыни характерны сайгаки.

Сведения о финансово-экономическом состоянии Саратовской области за 2023 год.

Общая характеристика

Объемы производства основных отраслей хозяйств. Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2023 г., по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, составил 105,1%. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, население) в сентябре 2023 г., в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 56162,2 млн руб., в январе-сентябре 2023 г. – 185113,3 млн руб.

Растениеводство. В хозяйствах всех категорий на 1 октября 2023 г., по расчетам, зерновые и зернобобовые культуры (без кукурузы) обмолочены на площади 2108,2 тыс. га (108,7% к аналогичной дате предыдущего года), что составляет 96,5% всех посевов зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы). Зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) намолочено 5139,8 тыс. т (в первоначально-оприходованном весе), или на 10,8% меньше соответствующего периода

предыдущего года. Картофеля накопано 114,2 тыс. т (на 2,8% меньше, чем на 1 октября 2022 г.), собрано 215,5 тыс. т овощей открытого и защищенного грунта (на 1,0% меньше). Сельскохозяйственными организациями области собрано 49,9% зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) и 50,0% - крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, хозяйствами населения накопано 89,7% картофеля, собрано 34,0% овощей (включая овощи закрытого грунта). На 1 октября 2023 г. в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средний сбор зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) с 1 га сложился ниже уровня предыдущего года.

Животноводство. На конец сентября 2023 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 433,7 тыс. голов (на 3,4% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 193,8 тыс. (на 2,5% меньше), поголовье свиней – 257,4 тыс. (на 6,8% меньше), овец и коз – 561,1 тыс. (на 5,5% меньше), птицы – 5473,1 тыс. голов (на 14,6% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 60,9% поголовья крупного рогатого скота, 42,1% – свиней, 68,2% – овец и коз (на конец сентября 2022 г. соответственно – 62,5%, 40,5%, 67,8%).

В сельскохозяйственных организациях на конец сентября 2023 г., по сравнению с соответствующей датой 2022 г., поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 1,1%, свиней – на 9,1%, овец и коз – на 23,9%, птицы – на 25,1%, поголовье коров увеличилось на 1,0%. В январе-сентябре 2023 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 109,5 тыс. т, молока – 595,2 тыс. т, яиц – 772,3 млн шт. В сельскохозяйственных организациях в сентябре 2023 г., по сравнению с сентябрем 2022 г., производство скота и птицы на убой (в живом весе) уменьшилось на 30,8%, производство молока увеличилось на 10,3%, яиц – на 10,0%. Надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях (без мелких подсобных сельскохозяйственных предприятий несельскохозяйственных организаций) в январе-сентябре 2023 г. составили 5433 кг (в январе-сентябре 2022 г. – 4889 кг), яйценоскость кур- несушек – 230 шт. яиц (230 шт.). В январе-сентябре 2023 г. в хозяйствах всех категорий в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе), по расчетам, отмечалось увеличение удельного веса производства свиней по сравнению с соответствующим периодом 2022 г. В январе-сентябре 2023 г. снижение объема производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечен в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2023 г., по предварительным данным, составил 167163,3 млн руб., или 134,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. Жилищное строительство. В январе-сентябре 2023 г. за счет всех источников финансирования построено 7145 новых квартир. Оборот розничной торговли в сентябре 2023 г. составил 48153,2 млн руб., что в сопоставимых ценах составляет 111,1% к соответствующему периоду предыдущего года. В сентябре 2023 г. оборот розничной торговли на 97,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,3% (в сентябре 2022 г. – соответственно 97,4% и 2,6%). В сентябре 2023 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 44,3%, непродовольственных товаров – 55,7% (в сентябре 2022 г. – 46,4% и 53,6% соответственно).

Индекс потребительских цен в сентябре 2023 г. По отношению к предыдущему месяцу составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары – 100,7%, непродовольственные товары – 100,6%, услуги – 100,7%. Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Саратовской области в сентябре 2023 г. составила 18345,26 руб. в расчете на одного человека и за месяц стоимость снизилась на 0,1% (в сентябре 2022 г. стоимость не изменилась). В сентябре 2023 г. индекс потребительских цен на продовольственные товары составил 100,7% (в сентябре 2022 г. – 100,0%). Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем на конец сентября 2023 г. составила 4898,13 руб. в расчете на 1 человека и за месяц снизилась на 1,8%, (в сентябре 2022 г. снизилась на 2,0%). Цены на непродовольственные товары в сентябре 2023 г. повысились на 0,6% (в сентябре 2022 г. выросли на 0,6%). Цены и тарифы на услуги в сентябре 2023 г. повысились на 0,7% (в сентябре 2022 г. повысились на 1,3%). Кредиторская задолженность на 1 сентября 2023 г., по оперативным данным, составила 297590,1 млн руб., из неё просроченная – 23904,6 млн руб., или 8,0% от общего объема кредиторской задолженности (на 1 сентября 2022 г. – 9,5%, на 1 августа 2023 г. – 8,1%).

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в августе 2023 г., составила 48715,3 руб. и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 13,5%. Численность рабочей силы. По итогам ежемесячного обследования рабочей силы в среднем за II квартал 2023 г. численность рабочей силы составила 1240,8 тыс. человек. В численности рабочей силы 1206,7 тыс. человек – это лица, имеющие работу или доходное занятие (занятые), и 34,1 тыс. человек – лица, не имеющие работу или доходного занятия, активно ищущие работу и готовые приступить к ней, которые в соответствии с критериями Международной организации труда (МОТ) классифицируются как безработные. В августе 2023 г. среднесписочная численность работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составила 455,3 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекались еще 16,8 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в августе 2023 г. составило 472,1 тыс. человек. Безработица. По данным Министерства труда и социальной защиты Саратовской области на конец сентября 2023 г., численность граждан, состоящих на регистрационном учете в целях поиска подходящей работы, составила 6935 человек. Численность незанятых граждан, обратившихся за содействием в поиске подходящей работы, составила 6793 человека, из них 5740 человек имели статус безработного.

Динамика макроэкономических показателей, в т. ч. по отраслям, напрямую сказывается на привлекательности вложений в недвижимость. Динамика оборотов торговли свидетельствует о покупательской способности населения. В свою очередь, объем покупательской способности населения оказывает влияние на рынок недвижимости, т. к. с изменением покупательской активности соответствующим образом растет либо снижается объем платежеспособного спроса.

В случае если показатели региона на фоне общероссийских выглядят благоприятно, расположение объектов оценки в данном регионе может рассматриваться с позитивной точки зрения. Напротив, в случае негативных результатов по региону можно говорить о снижении инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

Выводы:

В 2023 году индекс промышленного производства составил 103,4%, объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по полному кругу организаций составил 908,7 млрд. рублей или 111,6% (в действующих ценах к 2022 году).

Произведено сельскохозяйственной продукции в объеме 240,7 млрд руб. (98,9%).

В животноводстве произведено: 159,4 тыс. т мяса (93,0% к уровню 2022 года), 730,1 тыс. т молока (96,5%), 997,6 млн. шт. яиц (102,3%).

По зерновым сбор составил 6,1 млн тонн зерна, по подсолнечнику – 2,0 млн тонн. Урожайность зерновых и зернобобовых составила 26,5 ц/га, что в 1,3 раза выше средней урожайности за последние 5 лет.

По валовому сбору зерна и масличных Саратовская область на 1 месте в ПФО. Валовой сбор маслосемян подсолнечника составил порядка 2,1 млн т.

Объем инвестиций в основной капитал за январь-сентябрь 2023 года составил 161,7 млрд рублей с темпом роста 132,9%.

Завершена реализация 43 крупных инвестиционных проектов с общим объемом инвестиций 13,2 млрд. рублей.

В числе завершенных проектов:

ООО ЭПО «Сигнал» - производство бытовых и промышленных расходомеров газа, измерительных систем и приборной продукции общепромышленного назначения;

КФХ «Агрос» - строительство элеватора емкостью до 35 тыс. т;

ООО «Русагро-Балаково» - увеличение объема переработки маслоэкстракционного завода «Волжский терминал» до 2400 тонн/сутки;

АО ПЗ «Трудовой» - строительство молочного комплекса №3 на 1,3 тыс. голов с доильным залом (второй этап – коровник на 650 голов);

ООО «Энгельс Свечи зажигания» - модернизация производства свечей (1 очередь);

ООО «РУСЬ» - строительство цеха по производству хлебоулучшителей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 255,7 млрд. руб. с темпом 127,6%.

Ввод жилья составил 1152,4 тыс. м² с темпом 114,0%.

В 2023 году показатели, характеризующие состояние потребительского рынка области, составили: оборот розничной торговли – 562,8 млрд. руб. с темпом 106,9%;

оборот общественного питания – 19,3 млрд. руб. с темпом 102,5%.

За 2023 год инфляция на потребительском рынке области составила 6,6%, что ниже уровня инфляции по России на 0,8 п.п. (7,4%); по уровню инфляции в рейтинге регионов ПФО область заняла 2 место (по минимальному показателю).

Заработная плата за 2023 год составила 49584,5 руб., с ростом 114,4%.

Уровень официально зарегистрированных безработных на 1 января 2024 года составил 0,4%.

Источник: Официальный портал Правительства Саратовской области

<https://saratov.gov.ru/region/economy/pokaz-soc-ekonom-razv/>

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

Понятие «рынок недвижимости» юридически не закреплено, поэтому приведенное ниже определение сформировано на основе изучения и развития взглядов и идей, принятых в мировой литературе и отечественной практике.

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) и правовую базу рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. Так как на настоящий момент не существует единой общепринятой классификации объектов недвижимости, в данном анализе мы руководствовались монографией Стерника Г.М. «Технология анализа рынка купли-продажи и аренды жилой и коммерческой недвижимости», являющегося профессором кафедры экономики и управления городским строительством РЭА им. Г.В. Плеханова, председателем комиссии Российской Гильдии риэлторов, кандидатом технических наук, сертифицированным аналитиком рынка недвижимости. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

Классификация объектов недвижимости по физическому статусу

По физическому статусу выделяют

- земельные участки
- здания, строения, сооружения
- помещения.

Классификация объектов недвижимости по функциональному назначению

По назначению здания и помещения укрупненно разделяют на жилые и нежилые. При необходимости более детальной классификации можно использовать перечень видов и подвидов объектов, приведенный в статье Стерника Г.М. «Рынок недвижимости России как сектор рыночной экономики». Однако, категория функционального назначения – существенная комплексная технико-экономическая характеристика недвижимости, особенно земли, коммерческой и промышленной недвижимости. В связи с этим Стерник детализировал классификацию объектов недвижимости (в первую очередь землю, коммерческую и промышленную недвижимость) до трех уровней: вид, подвид и категория (профиль). Виды объектов недвижимости следующие:

- земля

- жилье
- коммерческая недвижимость
- производственная недвижимость
- недвижимость социально-культурного назначения
- другое

Объект оценки позиционируется с земельными участками.

По мнению аналитиков Vesco Consulting на земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли населенных пунктов;
- Земли промышленности и иного назначения;
- Земли особо охраняемых территорий;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса.

2. Вида права пользования земельным участком:

- Собственность;
- Аренда;
- Постоянное бессрочное пользование;
- Владение.

3. Расстояния от областного центра – г. Саратов:

- В г. Саратов;
- До 10 км;
- 10-20 км;
- 20-40 км;
- 40-60 км;
- 60-80 км;
- Свыше 80 км.

4. Размеры земельного участка:

- Мелкие участки до 0.5 га;
- Средние участки 0.5 - 5 га;
- Большие участки 5 - 50 га;
- Крупные участки свыше 50 га.

В соответствии с представленной классификацией оцениваемый земельный участок относится к **землям населенных пунктов;**
оценивается право собственности;
расстояние от областного центра– 239 км;
по размеру – большой участок.

(Источник информации: <http://federalbook.ru/files/FS/Soderjanie/FS-6/IV/Sternik.pdf>)

Портал «Обзоры и анализ рынков, маркетинговые исследования» - <http://www.rview.ru/segment.html>)

9.2.1. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

Земельный рынок – это часть системы земельных отношений, регуляторами которой являются право собственности (владение, пользование, распоряжение), возможность передачи этого права (аренда, продажа, залог и так далее), конкуренция (свободный выбор участка), денежная оценка и свободно складывающиеся цены на землю.

В настоящее время земельный рынок Саратовской области прошел стадию формирования и находится в фазе развития. Правовой основой для создания рынка послужили Закон о собственности, Земельный кодекс, другие законы и нормативные акты. Характерной особенностью рынка земельных участков является развитие процесса постепенного перевода земельных участков из под государственного регулирования под гражданско-правовое ведение по договорам купли-продажи, залога, наследования, аренды, мены и т.д. Отмечается процесс активного перераспределения земель, активнее пошло наделение земельными участками граждан, предприятий и органи-

заций. При этом сохранены серьезные ограничения по использованию природоохранных зон, исторических памятников, сельскохозяйственных угодий, лесов и территорий вокруг водоемов.

Тем не менее, в настоящий момент подавляющее большинство земельных участков Саратовской области находятся в муниципальной и государственной собственности и переданы в пользование юридическим и физическим лицам, что и определяет основные характеристики рынка, перспективы и тенденции дальнейшего развития.

Земельный фонд России по целевому назначению и правовому режиму включает 7 категорий земель:

- земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских поселений) – земли в пределах черты поселений, находящиеся в ведении городских и сельских администраций. Черта поселений – это внешние границы земель города, поселка, сельского поселения, которые отделяют эти земли от иных земель. Включение земельных участков в черту города не влечет прекращения права собственности на землю, прав землевладения, землепользования и аренды на эти участки;
- земли сельскохозяйственного назначения – образуют территории, используемые соответствующими предприятиями, организациями и гражданами для нужд сельскохозяйственного производства. В их составе выделяют сельскохозяйственные угодья и земли, занятые лесополосами, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесами, болотами, зданиями и сооружениями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства. Важнейшими ценообразующими характеристиками данных земель выступают плодородие и местоположение;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения – это земли, отведенные в установленном порядке соответствующим предприятиям, учреждениям и организациям для выполнения их хозяйственной деятельности (производства, строительства, транспортировки и т.п.);
- земли особо охраняемых территорий – земельные участки, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное назначение. Эти земли, постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления, полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и гражданского оборота, и для них установлен особый правовой режим;
- земли лесного фонда – лесные земли (покрытые и не покрытые лесом), а также не-лесные земли (болота, дороги и другие), используемые для ведения лесного хозяйства;
- земли водного фонда – территории, занятые водоемами, ледниками, болотами, а также земли, выделяемые под полосы отвода гидротехнических, водохозяйственных и иных сооружений, необходимых для использования водных объектов;
- земли запаса – это государственные земли, не предоставленные муниципальным органам, гражданским и юридическим лицам в собственность, владение, пользование или аренду, а также земли, выведенные из хозяйственного оборота в результате консервации. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

На рынке Саратовской области наибольшее распространение имеют земли населенных пунктов, которые представлены преимущественно землями под индивидуальную жилую застройку, и сравнительно меньшим количеством землями под промышленную застройку. При этом, земельные участки под промышленную застройку в составе земель населенных пунктов представлены как правило в областном центре (г. Саратов), его пригородах и наиболее крупных городах области (г. Энгельс и т.д.). За пределами крупных городов области предложения к продаже земельных участков промышленного назначения практически полностью отсутствует. Отдельно следует отметить, что в последние годы приобретает развитие тенденция к выкупу земельных участков, предназначенных под ИЖС вблизи оживленных дорог, с последующей сменой разрешенного использования и застройки офисно-торговыми объектами. При этом, стоимость таких земельных участков после смены разрешенного использования возрастает в несколько раз.

За пределами населенных пунктов наибольшее развитие имеет сегмент земельных участков сельскохозяйственного назначения. Так же, встречаются предложения к продаже земельных участков из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения. Однако последние встречаются крайне редко, и представлены, как правило, земельными участками, предназначенными для строительства и эксплуатации объектов производственно-складского назначения и придорожного сервиса. Учитывая категорию и вид разрешенного использования объекта оценки, а также его место расположения (Российская Федерация, Сара-

товская область, Аркадакский район, Росташовское МО, в северо-восточной части с.Софьино), в рамках настоящего отчета целесообразно более подробно рассмотреть рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Саратовской области.

Как было указано выше, подавляющее большинство земельных участков Саратовской области находятся в муниципальной и государственной собственности и переданы в пользование юридическим и физическим лицам. В результате чего на рынке земельных участков отмечается существенное превышение предложений к продаже и сделок в отношении земельных участков, находящихся у юридических или физических лиц на правах аренды (переуступка права аренды земельного участка) над земельными участками, находящимися в собственности у юридических или физических лиц.

Наиболее распространенным примером универсального правопреемства при переходе «прав на землю» является реорганизация юридического лица в различных формах (слияние, преобразование, присоединение, разделение, выделение), когда его права и обязанности переходят к другим организациям. Так же довольно распространенной на рынке недвижимости ситуацией является ситуация перехода права на земельный участок при приобретении права собственности на здания (строения, сооружения), находящиеся на земельном участке.

Что касается рыночных отношений в части арендной платы за пользование земельными участками (рынок аренды земельных участков), то следует отметить, что в настоящее время рыночные отношения в регионе еще не сложились, участники рынка ориентируются на нормативную ставку аренды при заключении договоров, что так же объясняется преобладанием государственной собственности над частной на данном сегменте рынка.

Целями приобретения земельных участков являются последующая перепродажа, возведение на участке строений с последующей их эксплуатацией или перепродажа построенной недвижимости.

Приобретаются земельные участки, имеющие различный правовой статус. Понятие «права на землю» подразумевает совокупность прав, возникающих в рамках земельных правоотношений.

Все виды прав на объекты земельно-имущественных отношений условно можно разделить на вещные и обязательственные, то есть на права непосредственно на эти объекты и права, связанные с оборотом этих объектов.

Основные виды вещных прав следующие:

1. право собственности;
2. право пожизненного наследуемого владения;
3. право постоянного (бессрочного) пользования;
4. сервитуты;
5. право хозяйственного ведения и право оперативного управления;
6. право аренды.

Рынок земельных участков Саратовской области

Стоимость аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в диапазоне от 66 руб./га. до 5555 руб./га. (без учета скидки на торг).

Значительный диапазон цен объясняется существенным влиянием на формирование стоимости совокупности ценообразующих факторов, основными из которых являются местоположение (расположение в пределах региона, города), имущественное право, размер участка и его обеспеченность инженерными коммуникациями, а также низким уровнем развития рынка.

Т.к. оцениваемый объект имеет вид разрешенного использования: выпас сельскохозяйственных животных, и по факту используется как земля сельскохозяйственного назначения, для внесения корректировок будем пользоваться «Справочником оценщика недвижимости-2023, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации».

**Приволжский центр
методического и информационно-
аналитического обеспечения оценки**



**Справочник оценщика
недвижимости-2023**

**ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**Корректирующие и территориальные
коэффициенты
Скидки на торг
Коэффициенты капитализации**

Нижний Новгород 2023

Классификация земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Таблица 2

№	Виды сельскохозяйственны х угодий	Подгруппы	Определение
1	Пашня	Богарная	Земельный участок, систематически обрабатываемый и используемый для возделывания сельскохозяйственны х культур.
		Орошаемая	
		Осушаемая	
2	Кормовые угодья	Сенокосы	Земельные участки,

Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки
сельскохозяйственного назначения

		Пастбища	растительный покров которых используется на сенокошение, выпас скота и для силосования. К ним относятся также сеянные многолетние пастбища и сенокосы, создаваемые вне севооборотов
3	Земельные участки под многолетними насаждениями	Земельные участки под садами	Земельные участки, занятые искусственно созданными древесными, кустарниковыми и травянистыми многолетними насаждениями. Многолетние насаждения подразделяются на разновидности: орошаемые и неорошаемые.
		Земельные участки под виноградниками и	
		Земельные участки под ягодниками	
4	Залежь	Не используется 1-3 года	Земли, которые ранее использовались и более одного года не используются для возделывания сельскохозяйственных культур.
		Не используется 3-7 лет	
		Целина	

На дату оценки имеется информация, характеризующая рынок аренды объекта оценки.



Участок 100 сот. (СНТ, ДНП)

5 555 Р в месяц

Балашов

— Очень живописное место для отдыха! Входит Луг, лес, в реке 2 родника. За речкой еще 26 соток. Не тронутый лес как на картине 3 медведя в месте с речкой 1 га. Земли! До участка От Заправки на Нефтяной 14 км. В ближайшее время выставлю на аукцион!...

1 неделю назад



Территория честных цен
28 завершенных объявлений

[Документы проверены](#)



Участок 3580 га (СНТ, ДНП)

10 Р в месяц

Новоузенск

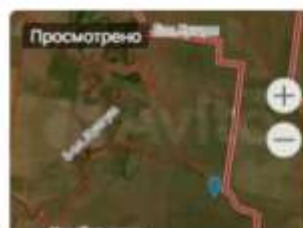
Нашей компанией предлагается аренда земельных участков сельхозназначения. Сельскохозяйственные угодья представлены более чем в 3360 гектаров. И расположены в различных районах Саратовской области. Новоузенский. Ровенский. Александрово-...

1 неделю назад



ООО УК "Авангард"
142 завершенных объявления

[Реквизиты проверены](#)



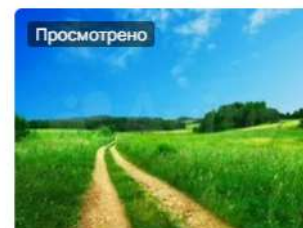
Участок 30 га (СНТ, ДНП)

2 000 Р в месяц

с. Большой Кушум

Сдам в аренду 30 га (пашня).

3 недели назад



Участок 10200 га (СНТ, ДНП)

50 Р в месяц

с. Мироновка

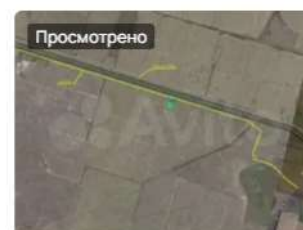
Нашей компанией предлагается аренда земельных участков сельхозназначения. Сельскохозяйственные угодья представлены более чем в 30 000 гектаров. А также расположены в Саратовской области, Питерский р-н, тер. Мироновское МО, с. Мироновка,...

1 неделю назад



ООО УК "Авангард"
142 завершенных объявления

[Реквизиты проверены](#)



Участок 3,6 га (СНТ, ДНП)

10 000 Р в месяц

пос. Лощинный

Земельный участок для ведения сельского хозяйства. Подъезд к земельному участку от поселка Лощинный и от поселка Безымянное. Участок не поливной. Рядом с автодорогой и железной дорогой. В непосредственной близости два населенных пункта где можно...

3 недели назад



Евгений Александрович
3 завершенных объявления

[Документы проверены](#)



Коммерческая земля 20 га. за 279 руб./мес.

УСН - 167 руб. за га в год

с. Безымянное

Саратовская область, Энгельсов район, с. Безымянное

Земельный участок сельхоз. назначения сдается в долгосрочную аренду. Цена 40000 в год за 20 га

+7 986 980-62...

В избранное

Пожаловаться

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

10/10/2024 назад



Коммерческая земля 15,15 га. за 758 руб./мес.

УСН - 600 руб. за га в год

с. Ключевка

Саратовская область, Саратов муниципальное образование, с. Ключевка

Земельный участок в Тарганском р-оне Саратова, земли сельхозназначения: кадастровый номер 64-32-010114-285 (площадь участка 151 521 кв.м.). Условие сделки обсуждается по телефону. Также в аренду предлагаются другие участки в той же локации.

+7 903 380-94...

В избранное


Пожаловаться

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

10/10/2024 назад

1. https://www.avito.ru/balakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_3992336912



Все категории

Поиск по объявлениям

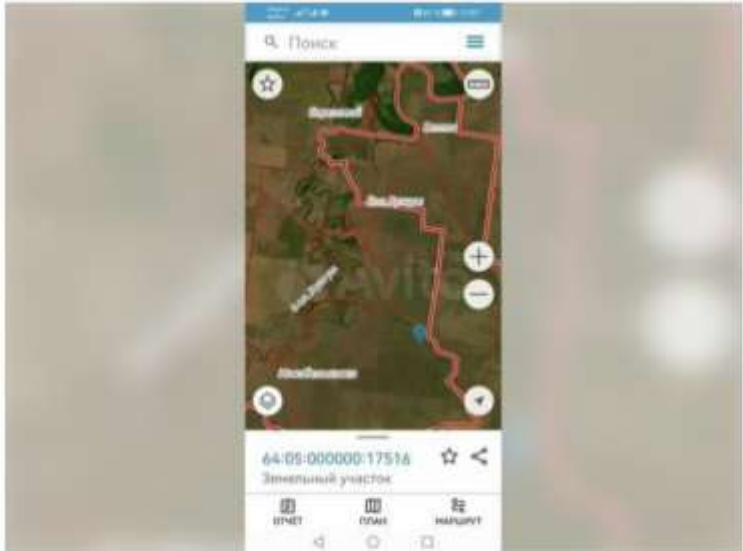
Главная > Земельные участки > Снять > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 30 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



2 000 ₽ в месяц

Без залога

8 932 508-61-98

Пользователь
Арендодатель

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 3000 сот.

Расстояние до центра города: 36 км

Расположение

Саратовская обл., Балаковский р-н, Быково-Отрогское муниципальное образование, с. Большой Кушум

[Скрыть карту](#)



Описание

Сдам в аренду 30 га(пашня)

№ 3992336912 · 21 мая в 21:28 · 113 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

2 000 ₽ в месяц

Без залога

8 932 508-61-98

Пользователь
Арендодатель

[Подписаться на продавца](#)

2. <https://saratov.cian.ru/rent/commercial/286669578/>

[+ Разместить за 0 ₽](#)
[Войти](#)

[Аренда](#)
[Продажа](#)
[Новостройки](#)
[Строительство](#)
[Коммерческая](#)
[Ипотека](#)
[Мой дом](#)
[Сервисы](#)

Недвижимость в Саратове > Коммерческая > Земельные участки в Саратовской области > Зингальский район

Обновлено: 7 июл, 14:12 > 38 просмотров, 0 за неделю

Сдается Коммерческая земля, 20 га

Саратовская область, Зингальский район, Беляевское село [На карте](#)

5 фото

Площадь участка: 20 га

Категория: Участок сельскохозяйственного назначения

Земельный участок сельхоз. назначения сдается в долгосрочную аренду. Цена 40000 в год за 20 га

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

[Войти](#)

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

279 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Цена за гектар	167 ₽ в год
Налог	УСН
Комиссии	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	включены

+7 986 980-62-79

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

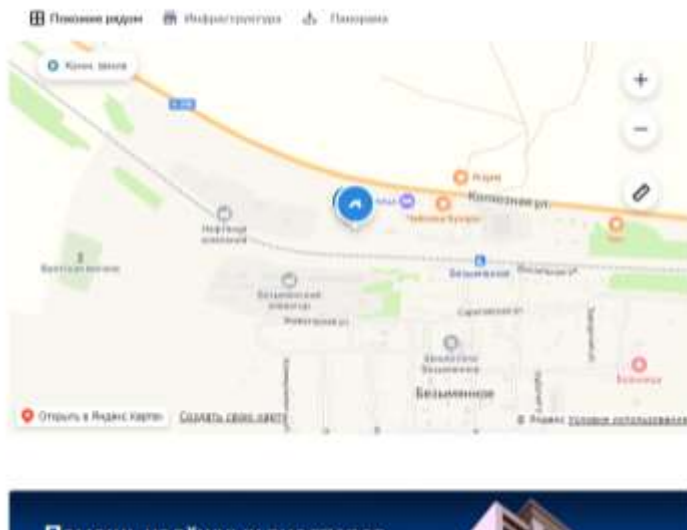
📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Автор публикации

ID 99108190



279 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 2000

Цена за гектар 147 Р в год

Налог УСН

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 986 980-62-79

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить жалобу, нажмите сюда

Написать

Выбор ответа не выбран

Автомобильное

ID 99106190

3. https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_privolzhskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_3_6_ga_snt_dnp_3998547172

Участок 3,6 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 360 сот.

Расстояние до центра города: 18 км

10 000 Р в месяц
~~15 000 Р в месяц~~

Без залога

8 923 066-79-30

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Евгений Александрович

Арендодатель

На Авито с декабря 2023.

Документы проверены

E

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Площадь: 360 сот.

Расстояние до центра города: 18 км

10 000 Р в месяц

~~15 000 Р в месяц~~

Без залога

Расположение

Саратовская обл., Энгельсский р-н, Новоушкинское муниципальное образование, пос. Лощинный

[Скрыть карту ^](#)



8 923 066-79-30

[Написать сообщение](#)

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Евгений Александрович

Арендодатель

На Авито с декабря 2023

[Документы проверены](#)



3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Земельный участок для ведения сельского хозяйства. Подъезд к земельному участку от поселка Лощинный и от поселка Безымянное. Участок не поливной. Рядом с автодорогой и железной дорогой. В непосредственной близости два населенных пункта где можно арендовать технику. Недалеко от города.

№ 3998547172 · 22 мая в 20:35 · 38 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

4. <https://saratov.cian.ru/rent/commercial/292386512/>

Надежность в Саратове Коммерческая Аренда коммерческого участка в Саратовской области Саратов муниципальное образование
Обновлено: 11 окт. 09:04 30 просмотров, 0 за сегодня

Сдается Коммерческая земля, 15,15 га

Саратовская область, Саратов муниципальное образование, Клеваша село: На карте

📍 📷 📄 📞 📧 📧 Пожаловаться



Площадь участка
15.15 га

Категория
Участок
сельскохозяйственного
назначения

Земельный участок в Гагаринском р-оне Саратова, земли сельхозназначения; кадастровый номер 64:32:010114:285 (площадь участка 151 521 кв.м.). Условия сделки обсуждаются по телефону. Также к аренде предлагаются другие участки в той же локации.



Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

Войти

- 🔍 Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- 📱 Доступ к избранному с любого устройства

- 🔍 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- ✓ Неограниченное добавление в избранное

Напишите автору

Связаться со мной Хочу посмотреть Можно ищ. фото?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



758 ₽/мес.



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 700

Цена за гектар 600 ₽ в год
Налог УСН
Комиссия нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 903 380-54-00

+7 903 329-42-89

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 21293705

758 ₽/мес.



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 700

Цена за гектар 600 ₽ в год
Налог УСН
Комиссия нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 903 380-54-00

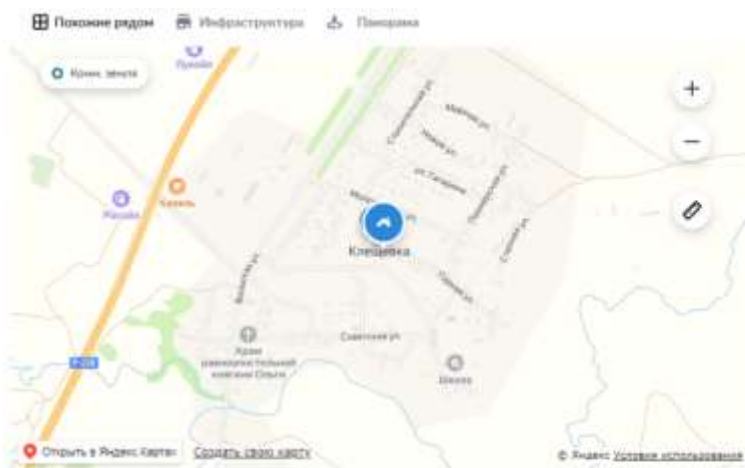
+7 903 329-42-89

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 21293705



758 Р/мес. ♥

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

>

Цена за гектар _____ 600 ₽ в год

Налог _____ УСН

Комиссия _____ нет

Коммунальные платежи _____ не включены

Эксплуатационные расходы _____ включены

+7 903 380-54-00
+7 903 329-42-89

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

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

[Написать](#)

автор объявления
ID 21293705

Помощь надёжных риелторов

Риелтор-партнёр Циан поможет купить или продать любое недвижимое имущество

[Оставить заявку](#)

5. https://www.avito.ru/balashov/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._snt_dnp_3127339974

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

Участок 100 сот. (СНТ, ДНП)

[♥ Добавить в избранное](#) [⌄ Сравнить](#) [📌 Добавить заметку](#)



5 555 Р в месяц

Залог 5 555 Р

8 962 625-28-47

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

>

[Ещё сдаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Территория честных цен](#)

Агентство

На Авито с марта 2013

Завершено 26 объявлений

[Документы проверены](#)



15 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Александр

Об участке

Площадь: 100 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

5 555 Р в месяц

Залог 5 555 Р

Расположение

Саратовская обл., Балашовский р-н, Тростянское муниципальное образование

[Скрыть карту](#)



8 962 625-28-47

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Территория честных цен

Агентство

На Авито с марта 2013

Завершено 26 объявлений

[Документы проверены](#)



15 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Александр

Описание

1. Очень живописное место для отдыха! Входит Луг, лес, в речке 2 родника. За речкой еще 26 соток. Не тронутый лес как на картине 3 медведя В месте с речкой 1 га. земли !!! До участка От Заправки на Нефтяной 14 км. !!! В ближайшее время выставлю на аукцион!!! Возможна продажа!!! или обмен!!!

№ 3127339974 - 7 июня в 07:22 - 309 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Как такового, отдельного рынка земли с каким-либо разрешенным коммерческим, промышленным, сельскохозяйственным или иным использованием в с.Софьино и сходных по социально-экономическим характеристикам других населенных пунктах Саратовской области, не существует. При необходимости, разрешенное использование возможно изменить.

ВРИ не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам:

1.1. ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

1.2. В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:

- realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
- www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
- www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
- itt.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особохраняемые, водный, лесной фонд.

1.3. Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

1.4. Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно, а также в объявлениях долго находящихся на сайтах недвижимости необходимо уточнять актуальность цены предложения на дату оценки. В таких ситуациях для выполнения требований


п. 10 (10.В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников),

п. 12 (12.В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: 1)если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки),

гл IV ФСО III в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик должен уточнить информацию по объектам-аналогам. В данном отчете вся информация уточнялась по телефонам, указанным в объявлениях, в том числе и информация о том, что указанная в объявлениях цена объектов актуальна на дату оценки.

В качестве объектов-аналогов выбраны следующие объекты:

1. https://www.avito.ru/balakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_3992336912



Все категории

Поиск по объявлениям

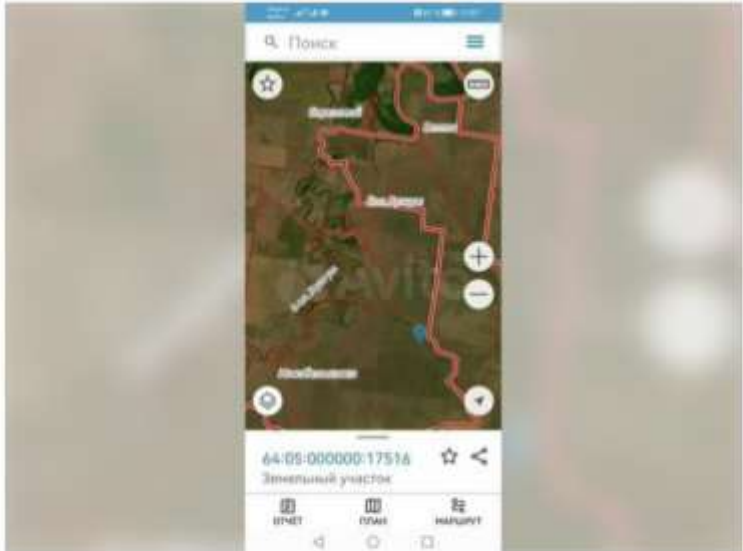
Главная > Земельные участки > Снять > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 30 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



2 000 ₽ в месяц

Без залога

8 932 508-61-98

Пользователь
Арендодатель

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 3000 сот.

Расстояние до центра города: 36 км

Расположение

Саратовская обл., Балаковский р-н, Быково-Отрогское муниципальное образование, с. Большой Кушум

[Скрыть карту](#)



Описание

Сдам в аренду 30 га(пашня)

№ 3992336912 · 21 мая в 21:28 · 113 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

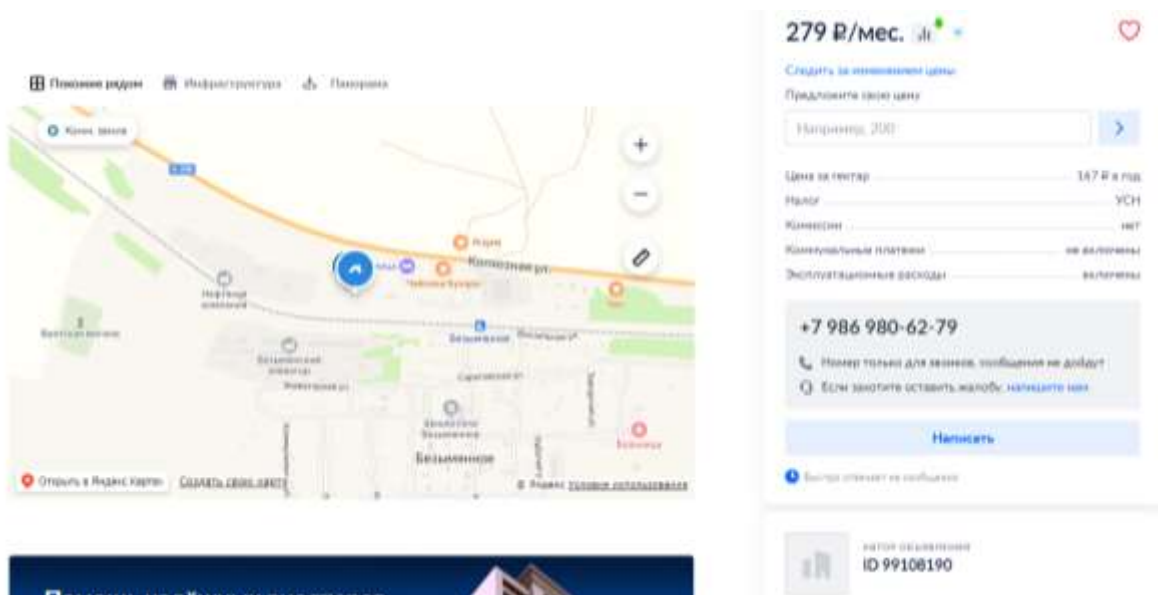
2 000 ₽ в месяц

Без залога

8 932 508-61-98

Пользователь
Арендодатель

[Подписаться на продавца](#)



3. https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_privolzhskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_3_6_ga_snt_dnp_3998547172

Участок 3,6 га (СНТ, ДНП)

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



Об участке

Площадь: 360 сот.

Расстояние до центра города: 18 км

10 000 Р в месяц
15 000 Р в месяц

Без залога

8 923 066-79-30

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Евгений Александрович

Арендодатель

На Авито с декабря 2023.

Документы проверены

E

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Площадь: 360 сот.

Расстояние до центра города: 18 км

10 000 ₽ в месяц

~~15 000 ₽ в месяц~~

Без залога

Расположение

Саратовская обл., Энгельсский р-н, Новоушчинское муниципальное образование, пос. Лощинный

[Скрыть карту](#)



8 923 066-79-30

[Написать сообщение](#)

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Евгений Александрович

Арендодатель

На Авито с декабря 2023

[Документы проверены](#)



3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Земельный участок для ведения сельского хозяйства. Подъезд к земельному участку от поселка Лощинный и от поселка Безымянное. Участок не поливной. Рядом с автодорогой и железной дорогой. В непосредственной близости два населенных пункта где можно арендовать технику. Недалеко от города.

№ 3998547172 · 22 мая в 20:35 · 38 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Оценщик считает, что полученная информация, является достаточной и достоверной для проведения оценки.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании

	представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.
Основные критерии анализа НЭИ	<p>При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:</p> <p>1 Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.</p> <p>2 Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.</p> <p>3 Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.</p> <p>4 Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта</p>
Анализ НЭИ	<p>Задача данного анализа НЭИ объектов недвижимости – определить варианты дальнейшего использования оцениваемых объектов, исходя из анализа: параметров объектов, расположения, окружающей экономической среды, опираясь на вышеуказанные критерии анализа НЭИ.</p> <p><u>Физическая возможность.</u> Существует физическая возможность использования оцениваемого объекта для выпаса сельскохозяйственных животных</p> <p><u>Юридическая допустимость.</u> Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения могут включать в себя законодательство в области окружающей среды, строительные кодексы и другое. К юридическим ограничениям относятся и частные, т.е. связанные с конкретным объектом недвижимости правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитута, вторжения, контрактные соглашения, соглашения об общих стенах и др.</p> <p><u>Финансовая целесообразность.</u> Исходя из анализа состава, состояния, назначения земельного участка, его расположения, доступности и экономической среды, сделан вывод о целесообразности использования земельного участка в соответствии с его текущим разрешенным использованием.</p> <p><u>Максимальная эффективность.</u> Итоговым критерием НЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди физически возможных, юридически разрешенных, и экономически целесообразных потенциальных вариантов.</p>
Заключение по анализу НЭИ	<p>Согласно ФСО 7:</p> <p>20. 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.</p> <p>21. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.</p> <p>Исходя из анализа НЭИ, и в его рамках: анализа состава, состояния, назначения</p>

	и технических параметров объекта, его расположения, доступности («Описание и характеристики объектов оценки»), экономической среды («Анализ экономической среды объектов оценки и их окружения») сделан вывод об НЭИ земельного участка в его предполагаемом разрешенном использовании.
--	---

11. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

11.1. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.

Рыночную стоимость (для продажи или для аренды – годовая арендная плата) имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося соответствующим требованиям законодательства, физически возможным, экономически оправданным, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Обзор подходов и выбор методов оценки

Традиционно для оценки недвижимого имущества могут применяться все или некоторые из следующих подходов:

- доходный;
- затратный,
- сравнительный.

Каждый из подходов к оценке имеет свою специфику и определённые области применения (с учетом цели оценки, имеющейся информации или нормативных ограничений). При оценке стоимости соблюдаются основные общеэкономические принципы, основанные на представлении владельцев имущества:

- **Принцип полезности:** Объект обладает стоимостью только тогда, когда он полезен потенциальному владельцу, т. е. способен удовлетворять его ожидаемые потребности в определенном месте и в течение определенного времени.

- **Принцип замещения:** Разумный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая за другой объект с эквивалентной полезностью.

• **Принцип ожидания:** Покупатель вкладывает средства в объект сегодня, так как ожидает от объекта получение потока доходов в будущем.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 07.03.2002 №568-р при оценке рыночной стоимости земельных участков в рамках **сравнительного подхода** используются:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения,

на **доходном подходе** основаны:

- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

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).

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.). 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.

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.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается вели-

чина накопленного износа улучшений.

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

Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки. Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). В нашем случае данное условие не выполняется, поэтому метод выделения не используется для расчета рыночной стоимости земельного участка.

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.

Метод не приемлем, так как нет достоверной информации о доле земельного участка

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
 - определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.
- Учитывая отсутствие рынка аренды земельных участков, (а, следовательно, отсутствие рыночной информации о ставках аренды земельных участков, которая должна служить основой для применения метода капитализации земельной ренты), применение указанного метода представляется нецелесообразным для настоящей оценки.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условия применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

Учитывая тот факт, что согласно требованиям 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», определить затраты на воспроизводства и замещение улучшений, соответствующих НЭИ представляется нецелесообразным (значительные погрешности в определении объемно-планировочных показателей, существующая существенная вероятность противоречия текущего использования и НЭИ и т.д. Кроме того, следует заметить, что расчет на основе укрупненных параметров будет давать существенную погрешность при расчетах, ввиду чего их корректное применения не возможно.

Метод предполагаемого использования.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод предполагаемого использования, а также метод остатка/распределения (через вычитания стоимости улучшений из стоимости единого объекта) может применяться для высокоплотной коммерческой застройки в центральной части города, когда аналогов недостаточно, альтернативы

нет, и стоимость земли будет определяться главным образом эффективностью конкретного проекта застройки в конкретном месте. При этом надо не забывать о том, что участок опять же должен рассматриваться как свободный, доступный для наиболее эффективного использования, соответственно использование данных по текущей застройке при ее наличии, данных о доходах и расходах текущего собственника, при несоответствии застройки НЭИ и неэффективном управлении может привести к существенному искажению стоимости участка.

Затратный подход – обоснование отказа

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей. При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить объект оценки понимается возможность создания (строительства) новой точной копии или объекта замещения.

Объектом оценки является земельный участок, который может быть приобретен в собственность лишь путем отчуждения его другим собственником. Земля относится к не изнашиваемым и невозпроизводимым активам, поэтому затратный подход не будет использован для оценки объекта.

Доходный подход – обоснование отказа

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Учитывая отсутствие рынка аренды земельных участков, (а, следовательно, отсутствие рыночной информации о ставках аренды земельных участков, которая должна служить основой для применения метода капитализации земельной ренты), применение указанного метода представляется нецелесообразным для настоящей оценки.

Учитывая все выше сказанное, в данном отчете для расчета рыночной стоимости земельного участка использовался метод сравнения продаж.

(Источники информации: ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ "ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ (ФСО V)" от 14.04.2022г.

12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.

Метод прямого сравнительного анализа продаж основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или передаче в аренду по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает в себя сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты- аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Этапы оценки сравнительным подходом:

1. Изучение состояния и тенденции развития рынка земли и того сегмента, к которому принадлежит объект оценки.
2. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам.
3. Внесение поправок на выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов.
4. Согласование скорректированных цен и вывод итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

Согласно «Справочника оценщика недвижимости-2023, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» для земель под выпас сельскохозяйственных животных основными ценообразующими факторами являются:

**Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки
сельскохозяйственного назначения.**

**Таблица 4. Ценообразующие факторы. Земельные
участки под кормовые угодья**

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка относительно хозяйственных центров (животноводческих комплексов, молочных ферм)	0,25
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,18
3	Почвенные и агроклиматические условия	0,18
4	Передаваемые имущественные права	0,17
5	Наличие орошения	0,11
6	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,11

Выбор единицы сравнения

Так как в настоящем отчете определяется рыночная стоимость годовой арендной платы за земельный участок и в качестве основной количественной характеристики в объектах-аналогах указана площадь последних в размерности га, то в настоящем случае единицей сравнения для определения стоимости земельного участка сравнительным подходом является 1 га. Иные вышеуказанные

единицы сравнения использовать нецелесообразно, так как последние в настоящем случае неприменимы.

Объекты-аналоги для объекта оценки.

В качестве объектов-аналогов выбраны следующие объекты:

1. https://www.avito.ru/balakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_3992336912

The screenshot displays an Avito advertisement for a land plot. At the top, the Avito logo and navigation bar are visible. The main heading is "Участок 30 га (СНТ, ДНП)". To the right, the price is listed as "2 000 Р в месяц" with the note "Без залога". Below the heading are three buttons: "Добавить в избранное", "Сравнить", and "Добавить заметку". A large map shows the location of the plot, with a red outline indicating its boundaries. To the right of the map, the contact number "8 932 508-61-98" is displayed, along with the user's role "Пользователь: Арендодатель" and a button to "Подписаться на продавца". Below the map, the section "Об участке" provides details: "Площадь: 3000 сот." and "Расстояние до центра города: 36 км".

Расположение

Саратовская обл., Балаковский р-н, Быково-Отрогское муниципальное образование, с. Большой Кушум

[Скрыть карту](#)



2 000 Р в месяц

Без залога

8 932 508-61-98

Пользователь
Арендодатель

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Сдам в аренду 30 га (пашня)

№ 3992336912 - 21 мая в 21:28 - 113 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

2. <https://saratov.cian.ru/rent/commercial/286669578/>

циан

[+ Разместить за 0.8](#)

[Выйти](#)

[Аренда](#) [Продажа](#) [Новостройки](#) [Строительство](#) [Коммерческая](#) [Ипотека](#) [Мой дом](#) [Сервисы](#)

Недвижимость в Саратове > Коммерческая > Аренда коммерческих участков в Саратовской области > Энгельсский район

Обновлено: 7 июл, 14:12 > 38 просмотра, 0 за сегодня

Сдается Коммерческая земля, 20 га

Саратовская область, Энгельсский район, Безымянное село. На карте

[Пожаловаться](#)



279 Р/мес.



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 200



Цена за гектар 167 Р в год

Налог УСН

Комиссия нет

Криминальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 986 980-62-79

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АВТОР РЕКЛАМНОГО
ID 99108190

Площадь участка
20 га

Категория
**Участок
сельскохозяйственного
назначения**

Земельный участок сельхоз. назначения сдаётся в долгосрочную аренду. Цена 40000 в год за 20 га

Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

Войти

Просматривайте условия сделки и всю
информацию об объекте

Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите
заново

Доступ к избранному с любого устройства

Неограниченное добавление в избранное

Пополнение рейтинга
Информация о продавце
Платформа

Помощь, написание объявлений

279 Р/мес.

Следить за изменением цены
Предложить свою цену

Например, 200

>

Цена за гектар
167 Р в год

Налог
УСН

Комиссии
нет

Коммунальные платежи
не включены

Эксплуатационные расходы
включены

+7 986 980-62-79

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Автор объявления
ID 99108190

279 Р/мес.

Следить за изменением цены
Предложить свою цену

Например, 200

>

Цена за гектар
167 Р в год

Налог
УСН

Комиссии
нет

Коммунальные платежи
не включены

Эксплуатационные расходы
включены

+7 986 980-62-79

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Автор объявления
ID 99108190

3. https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_privolzhskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_36_ga_snt_dnp_3998547172

55

Участок 3,6 га (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное

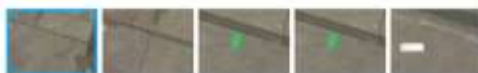
☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

10 000 ₽ в месяц

~~15 000 ₽ в месяц~~

Без залога



8 923 066-79-30

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Евгений Александрович

Арендодатель

На Авито с декабря 2023.

Документы проверены

E

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 360 сот.

Расстояние до центра города: 18 км

Площадь: 360 сот.

Расстояние до центра города: 18 км

10 000 Р в месяц

~~15 000 Р в месяц~~

Без залога

Расположение

Саратовская обл., Энгельсский р-н, Новоушчинское муниципальное образование, пос. Лощинный

[Скрыть карту](#)



8 923 066-79-30

[Написать сообщение](#)

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Евгений Александрович

Арендодатель

На Авито с декабря 2023

[Документы проверены](#)



3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Земельный участок для ведения сельского хозяйства. Подъезд к земельному участку от поселка Лощинный и от поселка Безымянное. Участок не поливной. Рядом с автодорогой и железной дорогой. В непосредственной близости два населенных пункта где можно арендовать технику. Недалеко от города.

№ 3998547172 · 22 мая в 20:35 · 38 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно, а также в объявлениях долго находящихся на сайтах недвижимости необходимо уточнять актуальность цены предложения на дату оценки. В таких ситуациях для выполнения требований

п. 10 (10.В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников),

п. 12 (12.В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: 1)если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки),

гл IV ФСО III в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик должен уточнить информацию по объектам-аналогам. В данном отчете вся информация уточнялась по телефонам, указанным в объявлениях, в том числе и информация о том, что указанная в объявлениях цена объектов актуальна на дату оценки.

Таблица 3. Объекты-аналоги.

Наименование объекта-аналога, назначение	арендная плата за земельный участок	арендная плата за земельный участок	арендная плата за земельный участок
Источник информации	https://www.avito.ru/balakov/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_39_92336912	https://saratov.cian.ru/rent/commercial/286669578/	https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_privolzhskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_36_ga_snt_dnp_39_98547172
Адрес	Балаковский р-н, Быково-Отрогское муниципальное образование, с. Большой Кушум	Энгельсский район, Безымянное село	Энгельсский р-н, Ново-пушкинское муниципальное образование, пос. Лощинный
Совершенная сделка или предложение	На экспозиции, возможен торг.	На экспозиции, возможен торг.	На экспозиции, возможен торг.
Рыночные условия	Рыночные (время маркетинга-не менее 12 мес.)	Рыночные (время маркетинга-не менее 12 мес.)	Рыночные (время маркетинга-не менее 12 мес.)
Местоположение	Балаковский р-н, Быково-Отрогское муниципальное образование, с. Большой Кушум	Энгельсский район, Безымянное село	Энгельсский р-н, Ново-пушкинское муниципальное образование, пос. Лощинный
Общая площадь, га	30	20	3,6

Таблица 4. Определение рыночной стоимости арендной платы за земельный участок.

Земельный участок площадью 9,3693 га, из категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: выпас сельскохозяйственных животных, адрес (местоположение): Саратовская обл., Ардакский район, Росташовское МО, в северо-восточной части с. Софьино, 64:02:200128:260

характеристика объекта	оцениваемый объект, земельный участок из категории земель населенных пунктов, кадастровый номер 64:02:200128:260	объект сравнения № 1	объект сравнения № 2	объект сравнения № 3
площадь, га	9,3693	30	20	3,6
годовая арендная плата за объект, руб.		24 000	40 000	120 000
годовая арендная плата за 1га.,руб.		800,00	2 000,00	33 333,33
право собственности		полное	полное	полное
корректировка, руб.		0	0	0
скорректированная годовая арендная плата 1га, руб.		800,00	2 000,00	33 333,33
условия финансового расчета		рыночное	рыночное	рыночное
корректировка, руб.		0	0	0
скорректированная годовая арендная плата 1га, руб.		800,00	2 000,00	33 333,33
условия продажи		рыночное	рыночное	рыночное
корректировка, руб.		0	0	0

скорректированная годовая арендная плата 1га, руб.		800,00	2 000,00	33 333,33
совершенная сделка или предложение		на экспозиции, возможен торг	на экспозиции, возможен торг	на экспозиции, возможен торг
корректировка, %		-30	-30	-30
скорректированная годовая арендная плата 1га, руб.		560,00	1 400,00	23 333,33
местоположение	Аркадакский р-н, Росташовское МО, в северо-восточной части с.Софьино	Балаковский р-н, Быково-Отрогское муниципальное образование, с. Большой Кушум	Энгельсский район, Безымянное село	Энгельсский р-н, Новопушкинское муниципальное образование, пос. Лощинный
корректировка, %		0,00	-16,00	-16,00
скорректированная годовая арендная плата 1га, руб.		560,00	1 176,00	19 600,00
наличие подъездных путей	грунтовые дороги	грунтовые дороги	грунтовые дороги	грунтовые дороги
корректировка,%		0,00	0,00	0,00
скорректированная годовая арендная плата 1га, руб.		560,00	1 176,00	19 600,00
орошение	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
корректировка,%		0	0	0
скорректированная годовая арендная плата 1га, руб.		560,00	1 176,00	19 600,00
степень заброшенности	в обороте	в обороте	в обороте	в обороте
корректировка, %		0,00	0,00	0,00
скорректированная годовая арендная плата 1га, руб.		560,00	1 176,00	19 600,00
использование	земельный участок из земель населенных пунктов, разрешенное использование выпас сельскохозяйственных животных	земельный участок из земель населенных пунктов, СНТ, ДНП (пашня)	земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (пашня)	земельный участок (СНТ, ДНП) (пашня)
корректировка,%		-37	-37	-37
скорректированная годовая арендная плата 1га, руб.		352,80	740,88	12 348,00
корректировка на площадь,%		13,00	13,00	0,00
скорректированная годовая арендная плата 1га, руб.		398,66	837,19	12 348,00
агроклиматический потенциал, %	лучший	лучший	лучший	лучший
корректировка,%		0	0	0
скорректированная годовая арендная плата 1га, руб.		398,66	837,19	12348,00
вес. Коэффиц.		0,3330	0,3330	0,3330
итоговая годовая арендная плата за 1 га, руб. (округленно)	4 524			
итоговая годовая арендная плата за весь участок, руб. (округленно)	42 400			

Объяснение вносимых корректировок.

Все корректировки вносились, исходя из данных «Справочника оценщика недвижимости-2023, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Все объекты (объект оценки и объекты-аналоги) - это участки с ровным рельефом, правильной формы, расположены в районах с удовлетворительной экологией.

1.Передаваемые права собственности. Правовой статус одинаков по сравниваемым объектам и соответствует оцениваемому объекту. Корректировка цен продаж отсутствует.

2.Условия финансового расчета приобретения недвижимости. Условия расчета одинаковы по сравниваемым объектам и соответствуют оцениваемому объекту. Корректировка цен продаж отсутствует.

3.Условия продажи. Одинаковы по всем сравниваемым объектам. Корректировка отсутствует.

4. Совершенная сделка или торг. Корректировки внесены согласно «Справочника оценщика недвижимости-2023, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Значение скидки на торг в период кризиса взяты из расширенного интервала значений для земельных участков, аналогичных оцениваемому, составляют - 30 %.

14.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

Значения скидки на торг, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 75

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	21,0%	18,2%	23,8%
2. Земельные участки под кормовые угодья	23,3%	20,5%	26,1%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	23,2%	20,2%	26,2%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	26,1%	23,2%	29,1%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 76

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	21,0%	11,5%	30,5%
2. Земельные участки под кормовые угодья	23,3%	12,9%	33,6%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	23,2%	13,0%	33,4%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	26,1%	15,8%	36,5%

5. Местоположение. Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земли «внешних» факторов, связанных с конкретным местом ее расположения.

Корректировки внесены согласно «Справочника оценщика недвижимости-2023, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации»

Таблица 17

Земельные участки под кормовые угодья		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,22	1,38	1,64
	<30	0,82	1,00	1,13	1,34
	30-70	0,72	0,89	1,00	1,18
	>70	0,61	0,75	0,84	1,00

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
местоположение	Аркадакский р-н, Росташовское МО, в северо-восточной части с.Софьино	Балаковский р-н, Быково-Отрогское муниципальное образование, с. Большой Кушум	Энгельсский район, Безымян- ное село	Энгельсский р-н, Новопушкинское муниципальное обра- зование, пос. Лоцин- ный
корректировка, %		0,00	-16,00	-16,00

6. **Наличие подъездных путей.** Корректировка может быть внесена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2023, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации»

Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки
сельскохозяйственного назначения.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 30

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков с грунтовыми дорогами к удельной цене аналогичных участков с твердым покрытием	0,86	0,80	0,93
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков с грунтовыми дорогами к удельной цене аналогичных участков с твердым покрытием	0,82	0,73	0,92

Корректировки не вводим, так как у объекта оценки и у объектов-аналогов схожие характеристики.

7. Орошение. Сельскохозяйственным орошением называется искусственное увлажнение грунта для стабилизации и роста урожайности овощных и зерновых культур. Чтобы обеспечить бесперебойную подачу воды, строят специальные системы. Орошение — важный для сельского хозяйства и садоводства процесс, помогающий напитать растения влагой, а также нормализовать воздушный, тепловой, водный, питательный и микробиологический режим плодородной почвы.

Корректировка может быть внесена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2023, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации»

Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 44.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков без орошения (в зоне рискованного земледелия) к удельной цене орошаемых земельных участков	0,72	0,69	0,76
Земельные участки под многолетние насаждения			
Отношение удельной цены земельных участков без орошения (в зоне рискованного земледелия) к удельной цене орошаемых земельных участков	0,76	0,72	0,80

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 45

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков без орошения (в зоне рискованного земледелия) к удельной цене орошаемых земельных участков	0,72	0,63	0,82
Земельные участки под многолетние насаждения			
Отношение удельной цены земельных участков без орошения (в зоне рискованного земледелия) к удельной цене орошаемых земельных участков	0,76	0,63	0,90

У объекта оценки и объектов-аналогов отсутствует орошение, поэтому корректировки не вводим.

8. Степень заброшенности. Проблема неиспользования земель сельскохозяйственного назначения стоит уже на протяжении многих лет. С каждым годом ситуация только усугубляется по причине зарастания сельхозугодий древесно-кустарниковой растительностью. Корректировка может быть внесена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2023, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации»

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 48

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки, классифицируемые как залежь			
Отношение удельной цены земельных участков, которые не обрабатываются 2-3 года к удельной цене земельных участков в обороте	0,80	0,77	0,83
Отношение удельной цены земельных участков, которые не обрабатываются 3-7 лет к удельной цене земельных участков в обороте	0,71	0,67	0,76
Отношение удельной цены земельных участков, которые не обрабатываются более 7 лет (целина) к удельной цене земельных участков в обороте	0,62	0,50	0,73

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 49

Наименование коэффицента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки, классифицируемые как залежь			
Отношение удельной цены земельных участков, которые не обрабатываются 2-3 года к удельной цене земельных участков в обороте	0,80	0,72	0,89
Отношение удельной цены земельных участков, которые не обрабатываются 3-7 лет к удельной цене земельных участков в обороте	0,71	0,61	0,81

Корректировки не вводим, так как у объекта оценки и у объектов-аналогов схожие характеристики.

9. Использование. ВРИ не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам:

- 1.1. ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. По-

дробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

1.2. В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:

- realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
- www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
- www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
- irr.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особохраняемые, водный, лесной фонд.

1.3. Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

1.4. Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

Корректировка может быть внесена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2023, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации»

11.1. Элемент сравнения – функциональное назначение земельного участка

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под залежью к удельной цене аналогичных участков под пашню	0,60	0,54	0,66
Отношение удельной цены земельных участков под кормовые угодья к удельной цене аналогичных участков под пашню	0,75	0,70	0,79
Отношение удельной цены земельных участков под многолетние насаждения к удельной цене аналогичных участков под пашню	1,30	1,25	1,35

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 52

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под залежью к удельной цене аналогичных участков под пашню	0,60	0,44	0,76
Отношение удельной цены земельных участков под кормовые угодья к удельной цене аналогичных участков под пашню	0,75	0,63	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под многолетние насаждения к удельной цене аналогичных участков под пашню	1,30	1,21	1,39

Так как объект оценки используется под кормовые угодья, а объекты-аналоги используются под пашню введены следующие корректировки на фактическое использование:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
местоположение	земельный участок из земель населенных пунктов, разрешенное использование выпас сельскохозяйственных животных	земельный участок из земель населенных пунктов, СНТ, ДНП (пашня)	земельный участок из земель сельхозназначения (пашня)	земельный участок (СНТ, ДНП) (пашня)
корректировка, %		-37	-37	-37

10. Поправка на площадь. Чем больше размер земельного участка, тем меньше стоимость его единицы измерения. Участки с большей площадью обладают меньшей ликвидностью, поскольку ориентированы на эксплуатацию более крупных объектов недвижимости. Поиск покупателей таких участков занимает больший период времени.

В результате анализа объектов-аналогов, установлено, что при значительном разбросе площадей стоимость метра зависит от общей площади земельного участка.

Таблица 34

Земельные участки под кормовые угодья				
Площадь, га		аналог		
		<10	10-30	≥30
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,28
	10-30	0,89	1,00	1,13
	≥30	0,78	0,88	1,00

Корректировка внесена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2023, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации»

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь, кв м		13,00	13,00	0,00

11. Агроклиматический потенциал. При необходимости корректировка может быть внесена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2023, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации»

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 37

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков со средними для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,78	0,76	0,80
Отношение удельной цены земельных участков с худшими для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,62	0,58	0,67

Таблица 37 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков со средними для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,80	0,78	0,82
Отношение удельной цены земельных участков с худшими для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,65	0,62	0,69
Земельные участки под многолетние насаждения			
Отношение удельной цены земельных участков со средними для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,82	0,80	0,84
Отношение удельной цены земельных участков с худшими для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,69	0,66	0,73

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 38

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков со средними для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,78	0,69	0,87
Отношение удельной цены земельных участков с худшими для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,62	0,50	0,74
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков со средними для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,80	0,71	0,89
Отношение удельной цены земельных участков с худшими для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,65	0,54	0,77
Земельные участки под многолетние насаждения			
Отношение удельной цены земельных участков со средними для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,82	0,74	0,91
Отношение удельной цены земельных участков с худшими для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,69	0,58	0,81

Рыночная стоимость арендной платы за оцениваемый земельный участок рассчитана по следующей формуле:

$$C_{\text{рын.}} = 4524 * 9,3693 \approx 42\,400 \text{ руб.}$$

Расчет рыночной стоимости годовой арендной платы за объект оценки, рассчитанный сравнительным подходом, показал следующий результат:

Наименование объекта оценки	Дата оценки	Рыночная стоимость годовой арендной платы, руб.
Земельный участок площадью 93 693 кв.м., вид разрешенного использования: выпас сельскохозяйственных животных, кадастровый номер 64:02:200128:260, адрес расположения объекта: Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский район, Росташовское МО, в северо-восточной части с.Софьино	11.06.2024 г.	42 400 (сорок две тысячи четыреста)

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.

Согласование - это анализ альтернативных заключений, полученных применением трех различных подходов к оценке, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

Оценщик взвешивает, в какой степени тот или иной подход соответствует цели оценки рассматриваемого объекта, подкреплены ли проведенные расчеты данными рынка, не противоречат ли они им, и при окончательном заключении в большей степени полагается на тот показатель стоимости, который получен на основе наиболее идеального со всех точек зрения подхода.

В данном отчете в связи с использованием для расчета рыночной стоимости годовой арендной платы за объект оценки одного метода в рамках одного подхода, согласование не требуется.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость годовой арендной платы за оцениваемый объект с учетом ограничительных условий составляет:

Наименование объекта оценки	Дата оценки	Рыночная стоимость годовой арендной платы, руб.
Земельный участок площадью 93 693 кв.м., вид разрешенного использования: выпас сельскохозяйственных животных, кадастровый номер 64:02:200128:260, адрес расположения объекта: Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский район, Росташовское МО, в северо-восточной части с.Софьино	11.06.2024 г.	42 400 (сорок две тысячи четыреста)

Оценщик



ИП Коваленко А.В.

14. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ.

У подписавшего данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Я выступаю в качестве беспристрастного консультанта.

С учетом наилучшего использования моих знаний и опыта я удостоверяю, что изложенные выше факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных мною самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете. Оценка была проведена, а Отчет подготовлен в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями
- Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:
 - ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»
 - ФСО II «Виды стоимости»
 - ФСО III «Процесс оценки»
 - ФСО IV «Задание на оценку»
 - ФСО V «Подходы и методы оценки»
 - ФСО VI «Отчет об оценке»
- ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 07.11.2022г.г., протокол № 28-С. СПОД РОО 2022.

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по муниципальному контракту.

Оценщик, участвовавший в данной работе, является действительным членом Саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО).

Оценщик

ИП Коваленко А.В.



15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г. (в действующей редакции)
2. Федеральные стандарты оценки:
 - Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:
 - ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»
 - ФСО II «Виды стоимости»
 - ФСО III «Процесс оценки»
 - ФСО IV «Задание на оценку»
 - ФСО V «Подходы и методы оценки»
 - ФСО VI «Отчет об оценке»
 - ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
 - Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 07.11.2022г.г., протокол № 28-С. СПОД РОО 2022.
3. «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005г.;
4. «Основы оценки стоимости недвижимости», Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. – М. Международная академия оценки и консалтинга, 2004;
5. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В. Рутгайзера, Москва: Дело, 1998;
6. Земельный кодекс № 136-ФЗ, от 25 октября 2001г.;
7. Гражданский кодекс Российской Федерации;
8. Данные глобальной информационной сети Интернет;
9. Данные риэлтерских агентств и агентств недвижимости
10. Другие источники, указанные в тексте Отчёта.

16. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Приложение № 1. Документы Заказчика (копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки).
2. Приложение № 2. Документы Оценщика.

Приложение № 1. Документы Заказчика



Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Саратовской области
полномочий исполнительного органа государственной власти
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.06.2024, поступившего на рассмотрение 11.06.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:



Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
11.06.2024г. № КУВН-001/2024-1575558-49			
Кадастровый номер:	64-02-200128-260		
Номер кадастрового квартала:	64-02-200128		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.05.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский район, Ростаповское МО, в северо-восточной части с. Софьино		
Площадь:	93693 +/- 64,75		
Кадастровая стоимость, руб.:	493762,11		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	выпас сельскохозяйственных животных		
Сведения о кадастровом инженере:	Екатериновичкин Сергей Александрович, № 111198, в "Балтайское объединение кадастровых инженеров", СНИПДС 08227688189, договор на выполнение кадастровых работ от 26.04.2024 № 100, дата завершения кадастровых работ: 06.05.2024		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		

			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
			Сотрудник ФГБУ «ФКП Росреестра» Саратовской области Владимир ФЕДОРОВИЧ СУЗУМОВ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Зачисление с 27.06.2023 по 18.08.2024	
полное наименование должности				инициалы, фамилия


Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
11.06.2024г. № КУВН-001/2024-1575558-49			
Кадастровый номер:	64-02-200128-260		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленым поясом, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Администрации Аркадакского муниципального района Саратовской области уполномочен на распоряжение таким земельным участком:	Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Администрации Аркадакского муниципального района Саратовской области уполномочен на распоряжение таким земельным участком.		


			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
			Сотрудник ФГБУ «ФКП Росреестра» Саратовской области Владимир ФЕДОРОВИЧ СУЗУМОВ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Зачисление с 27.06.2023 по 18.08.2024	
полное наименование должности				инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
11.06.2024г. № КУВН-001/2024-1575558-49			
Кадастровый номер:		64-02/200128/260	

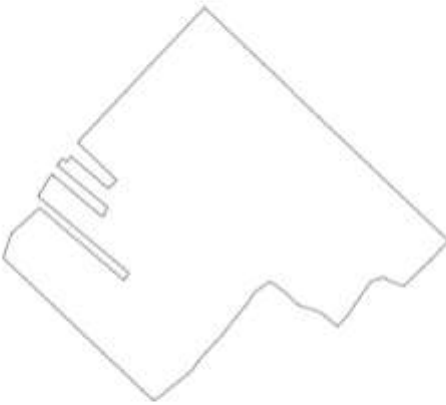


Масштаб 1:4000	Условные обозначения:	
----------------	-----------------------	--


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">  <div style="text-align: left; padding-left: 5px;"> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</p> <p>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Субъект: КОМПЕТЕНС ЦЕНТРАЛЬНЫЙ</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ</p> <p>РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ</p> <p>Забронировано: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p> </div> </div>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	-------------------

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
11.06.2024г. № КУВН-001/2024-1575558-49			
Кадастровый номер:		64-02/200128/260	



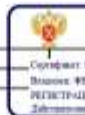
Масштаб 1:4000	Условные обозначения:	
----------------	-----------------------	--

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">  <div style="text-align: left; padding-left: 5px;"> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</p> <p>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Субъект: КОМПЕТЕНС ЦЕНТРАЛЬНЫЙ</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ</p> <p>РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ</p> <p>Забронировано: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p> </div> </div>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 10
11.06.2024г. № КУВН-001/2024-157555849							
Кадастровый номер:				64-02-200128-260			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки	Дирекционный	Горизонтальное	Описание закрепления на	Кадастровые номера	Сведения об адресах правообладателей смежных	
	начальной	конечной	продолжение, м	местности	смежных участков	земельных участков	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	133°36.2	307.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	223°11.7	19.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	225°37.4	38.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	291°5.0	12.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	297°51.7	7.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	253°54.1	12.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	214°5.2	37.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	223°13.9	13.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	311°40.1	13.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	301°26.0	11.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	284°40.3	14.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	311°4.3	19.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	306°10.7	16.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	233°32.3	17.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	211°58.7	10.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	219°19.4	21.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	218°5.8	16.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	222°51.9	28.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	214°19.6	12.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	231°2.3	40.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	245°12.4	4.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	313°33.0	187.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮСиренко ЮВЕНТИИЧЕВИЧ СЕРГЕЕВИЧ
Видное: ФЕДЕРАЛЬНОЕ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Датирование: с 27.06.2013 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ ИМЕНИНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 8

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 10	
11.06.2024г. № КУВН-001/2024-157555849							
Кадастровый номер:				64-02-200128-260			
1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.23	1.1.24	18°53.5'	23.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	48°1.7'	34.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	130°32.2'	100.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	1.1.26	1.1.27	35°54.0'	7.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.27	1.1.28	310°8.5'	108.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	1.1.28	1.1.29	31°32.0'	23.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	1.1.29	1.1.30	130°9.8'	60.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	1.1.30	1.1.31	50°22.6'	10.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	1.1.31	1.1.32	309°34.1'	59.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	1.1.32	1.1.33	38°21.9'	7.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	1.1.33	1.1.34	128°24.7'	4.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	1.1.34	1.1.35	40°39.1'	6.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	1.1.35	1.1.36	130°40.0'	44.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	1.1.36	1.1.37	43°53.0'	10.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	1.1.37	1.1.38	313°52.3'	49.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	1.1.38	1.1.1	43°10.5'	168.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	2.1.1	2.1.2	129°40.2'	217.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	2.1.2	2.1.3	222°3.8'	79.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	2.1.3	2.1.4	240°25.9'	14.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	2.1.4	2.1.5	259°35.6'	15.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	2.1.5	2.1.6	287°14.0'	15.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	2.1.6	2.1.7	306°2.9'	109.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	2.1.7	2.1.8	39°30.8'	53.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	2.1.8	2.1.9	301°49.4'	8.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	2.1.9	2.1.10	218°3.4'	52.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	2.1.10	2.1.11	306°57.7'	64.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	2.1.11	2.1.1	37°30.7'	120.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮСиренко ЮВЕНТИИЧЕВИЧ СЕРГЕЕВИЧ
Видное: ФЕДЕРАЛЬНОЕ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Датирование: с 27.06.2013 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ ИМЕНИНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
11.06.2024г. № КУВН-001/2024-157555849			
Кадастровый номер:		64:02:200128:260	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат МСК-64, зона 1

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	514001.32	1359110.79	-	0.1
2	513862.33	1359278.38	-	0.1
3	513803.12	1359224.95	-	0.1
4	513796.17	1359212.7	-	0.1
5	513793.45	1359197.89	-	0.1
6	513798.14	1359182.77	-	0.1
7	513862.61	1359094.19	-	0.1
8	513903.57	1359127.97	-	0.1
9	513908.15	1359120.59	-	0.1
10	513867.11	1359088.46	-	0.1
11	513905.6	1359037.31	-	0.1
1	514001.32	1359110.79	-	0.1
1	513990.6	1359408.79	-	0.1
2	513778.69	1359631.29	-	0.1
3	513764.29	1359617.77	-	0.1
4	513737.52	1359590.41	-	0.1
5	513742	1359578.79	-	0.1
6	513745.42	1359572.32	-	0.1
7	513741.98	1359560.4	-	0.1
8	513710.71	1359539.24	-	0.1
9	513701.03	1359530.14	-	0.1
10	513710.01	1359520.05	-	0.1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Судьями ЮВМ ИГЧИСЕИДОВИТБАСД342118
 Владельца ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 27.06.2023 по 18.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 10

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
11.06.2024г. № КУВН-001/2024-157555849			
Кадастровый номер:		64:02:200128:260	

1	2	3	4	5
11	513716.11	1359510.07	-	0.1
12	513719.77	1359496.09	-	0.1
13	513732.52	1359481.46	-	0.1
14	513742.21	1359468.21	-	0.1
15	513731.71	1359454	-	0.1
16	513722.42	1359448.2	-	0.1
17	513705.61	1359434.43	-	0.1
18	513692.37	1359424.05	-	0.1
19	513671.64	1359404.91	-	0.1
20	513661.11	1359397.62	-	0.1
21	513635.75	1359366.26	-	0.1
22	513633.93	1359362.32	-	0.1
23	513763.34	1359226.19	-	0.1
24	513785.84	1359233.89	-	0.1
25	513808.66	1359259.26	-	0.1
26	513743.11	1359335.91	-	0.1
27	513749.52	1359340.55	-	0.1
28	513819.22	1359257.9	-	0.1
29	513839.38	1359270.27	-	0.1
30	513800.55	1359316.28	-	0.1
31	513809.2	1359321.35	-	0.1
32	513847.32	1359275.22	-	0.1
33	513853.51	1359280.12	-	0.1
34	513850.6	1359283.79	-	0.1
35	513855.27	1359287.8	-	0.1
36	513826.12	1359321.73	-	0.1
37	513833.96	1359329.27	-	0.1
38	513868.05	1359293.81	-	0.1
1	513990.6	1359408.79	-	0.1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Судьями ЮВМ ИГЧИСЕИДОВИТБАСД342118
 Владельца ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 27.06.2023 по 18.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Приложение № 2. Документы оценщика

Форма № 2-1-Учет


Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что
КОВАЛЕНКО АНДРЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

пол муж. дата рождения 15 ноября 1965г.

место рождения РОССИЯ, Иркутская обл, г Тайшет

поставлен(а) на учет в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации 22 января 2001г.

с присвоением ИНН

3	6	0	4	0	3	4	7	9	7	9	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

налоговым органом
Межрайонной ИФНС России №3 по Воронежской области

3	6	0	4
---	---	---	---

Заместитель Начальника
Межрайонной ИФНС России №3
по Воронежской области  Касаткина Е.В.



серия 36 №002900024



Форма № 61003

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации физического лица
в качестве индивидуального предпринимателя

В Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей в
отношении индивидуального предпринимателя

КОВАЛЕНКО АНДРЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество

внесена запись о приобретении физическим лицом статуса индивидуального
предпринимателя

"03" июня 2014 года
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРНИП)

3	1	4	3	6	6	8	1	5	4	0	0	3	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему свидетельству
листе записи Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 12 по Воронежской
области

наименование регистрирующего органа

"03" июня 2014 года
(число) (месяц прописью) (год)

И.о. начальника межрайонной
инспекции



В.М. Куцерубов

Подпись, Фамилия, инициалы

серия 36 №003731622



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Коваленко Андрей Владимирович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 360403479791

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

05 сентября 2018 года, регистрационный № 010316

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



М.П.

Ю.В. Козырь

0003139 *



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 387728

Настоящий диплом выдан Новаченко

Андрею Владимировичу

в том, что он(а) с 18 февраля 2005 г. по 21 мая 2005 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Академии
Сваховских Уданий Ветерне

образовательного учреждения (наименование образовательного учреждения)

по профессии профессиональной
переподготовки Ветерне специальности
кредитования (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 21 мая 2005 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Новаченко

(подпись лица, ответственного за выдачу диплома)

Андрея Владимировича

(подпись лица, ответственного за выдачу диплома)

на ведение профессии кредитования (бизнеса)
специальности



Город Воронеж 21.05.2005 А.В. Новаченко

А.В. Новаченко
Государственный
институт
образования
(подпись)

МОН. Гос. зап. 1396

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 5219/391

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по следующим дисциплинам:

№ № п/п	Наименование	Количество аудиторных часов	Оценка
1	Правовое обеспечение формирования, образования в области стоимости имущества	20	зачтено
2	Методы и меры материального стимулирования персонала	20	зачтено
3	Бухгалтерский учет и аудит	36	зачтено
4	Экономический анализ	24	зачтено
5	Налоги и налогообложение	20	зачтено
6	Материальное стимулирование	20	зачтено
7	Денежные средства	16	зачтено
8	Основы оценки стоимости имущества	72	зачтено
9	Основы стоимости недвижимости	30	зачтено
10	Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств	50	зачтено
11	Основы оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	72	зачтено
12	Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)	20	зачтено
13	Оценочная деятельность в строительстве	32	зачтено
14	Оценочная деятельность в торговле	32	зачтено
15	Оценочная деятельность в промышленности	40	зачтено
16	Оценочная деятельность в машиностроении и приборостроении	40	зачтено
17	Оценочная деятельность в металлургии	24	зачтено
18	Оценочная деятельность в добыче полезных ископаемых	32	зачтено
19	Оценочная деятельность в энергетике	24	зачтено
20	Оценочная деятельность в транспорте	32	зачтено
21	Оценочная деятельность в связи	32	зачтено
22	Оценочная деятельность в информационных технологиях	32	зачтено
23	Оценочная деятельность в рекламе	32	зачтено
24	Оценочная деятельность в туризме	32	зачтено
25	Оценочная деятельность в сфере услуг	32	зачтено

Всего: 848



Мин. образования РБ

Приложение к диплому № 384428

Фамилия, имя, отчество
**Коваленко
Андрей
Владимирович**

Имя, отчество, фамилия (полное наименование)

Диплом о высшем образовании

С 18.02.2005 г. по 21.02.2005 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Региональном Белорусском Учебном Центре

(наименование образовательного учреждения (индивидуально))

академического профессионального образования

Профессиональной переподготовки

(наименование программы)

"Оценки стоимости предприятия (бизнеса)"

(наименование профессионального образования)

прошел(а) стажировку в (на) по месту основной работы

(наименование предприятия)

организации, учреждения

зачтено(а) аттестационную работу на тему

(наименование темы)

"Оценки стоимости предприятия на примере ООО 'Ремонт'"

Хорошо

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 027868-1

« 10 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Коваленко Андрею Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » августа 20 21 г. № 212

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » августа 20 24 г.

К0-ОП/К0-А. Москва 2017 г. 40-1700-004

**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-524-081429/23**

«26» июля 2023 г.

г. Воронеж

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Коваленко Андрей Владимирович
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 20 10 №336760 выдан Отделением УФМС России по Воронежской области в Борисоглебском районе 25.01.2011 г.
Адрес регистрации: 397160 Воронежская обл., г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, д.7, кв.4
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, 115035, Москва, ул. Питинки, 12 стр.2.
ИНН: 7705042179
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Воронежской области
394036 г. Воронеж, ул. Колызовская, д.9А
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «10» июля 2023 г. по «09» июля 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно 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 оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей)**.
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей)**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (сто тысяч рублей)**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **12 600,00 (двенадцать тысяч шестьсот рублей)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «10» июля 2023 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) 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 ведении дел в судебных органах, 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 действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 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.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

11.1. Все письма 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, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:		
электронная почта:	Страхователь: asp.kovalenko@yandex.ru	Страховщик: natalya.ryzhkova@ingos.ru
телефонная связь:	89192315505	(473) 250 95 05

СТРАХОВАТЕЛЬ: Коваленко Андрей Владимирович

От Страхователя:
Коваленко А.В.

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Муратов В.П.
Главный специалист ОЛ/Операционный офис в г. Борисоглебске филиала
в Воронежской области
Доверенность № 9862192-524/22 от 29.12.2022 года



МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ
МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ
№ 3 ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ
(Межрайонная ИФНС России № 3
по Воронежской области)
ул. Свободы, 205, г. Борисоглебск, 397160
Телефон: (47354) 5-17-33; факс: (47354) 5-17-38;
www.nalog.ru

Коваленко Андрею Владимировичу

Третьяковская ул., д.7,,4,
г. Борисоглебск,
Воронежская обл., 397160

30.10.2020 № 04-06/09634

На № б/н от 21.10.2020г.

Сведения о счетах

Межрайонная ИФНС России №3 по Воронежской области в ответ на Ваше обращение от 21.10.2020г. (вх. 015053Г от 21.10.2020г.) направляет уведомление о постановке на учет в налоговом органе в качестве оценщика занимающегося частной практикой от 05.09.2018г. При совершении каких либо изменений в деятельности оценщика, повторное уведомление о постановке на учет не предусмотрено.

Приложение: на 1 л. в 1 экз.

Заместитель начальника,
советник государственной
гражданской службы Российской
Федерации 2 класса

А.И. Семакин

Н.А. Рассохина
(47354)51729



Форма № 2-3-Учет
Код по КНД 1122024

МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ
МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 3 ПО ВОРОНЕЖСКОЙ
ОБЛАСТИ
(Межрайонная ИФНС России № 3 по Воронежской
области)
ул.Свободы, 205, г. Борисоглебск, 397160
Телефон: 8-800-222-22-22; 47354-51733; Телефакс:
www.nalog.ru

10.10.2018 № 477872920

На №

УВЕДОМЛЕНИЕ

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

Уважаемый(ая) **КОВАЛЕНКО АНДРЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ**

проживающий(ая) по адресу **397160, Россия, Воронежская обл., г Борисоглебск., ул
Третьяковская, 7., 4**

на основании сведений **Росреестра**

содержащихся в **Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от
09.10.2018**

Вы поставлены на учет **05.09.2018**

в Межрайонной ИФНС России №3 по Воронежской области

3	6	0	4
---	---	---	---

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:
в качестве оценщика, занимающегося частной практикой

с присвоением (применением) ИНН:

3	6	0	4	0	3	4	7	9	7	9	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Заместитель начальника Межрайонной
инспекции Федеральной налоговой службы №
3 по Воронежской области



А. И. Семакин

Прошнуровано и скреплено
печатью 46 листов

ИП Коваленко А.В.

