

Группа компаний «Галактика»



Созвездие Ваших интересов
находится в нашей Галактике

ОТЧЕТ

Порядковый № **2537_1(24)**

Дата составления **13.05.2021 г.**

Об определении рыночной стоимости объекта оценки:

Земельный участок, кадастровый номер: **64:35:080105:251**, общей площадью **97329 м2** по адресу: **Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, сельское поселение Студеновское, д. Березовка, земельный участок 1.**

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

ЗАКАЗЧИК: Администрация Турковского муниципального района Саратовской области

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

(Юридический адрес: 413100, РФ Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Л. Кассиля 14, 1 офис. Тел.: (845-3) 75-38-62, сайт www.galaktik.ru, E-mail: info@galaktik.ru, Instagram: [@ocenka_engels](https://www.instagram.com/ocenka_engels)

Оценщик: Каменев Иван Сергеевич, реестровый номер 2644 в «Экспертный совет» от 22.01.2019г. квалификационные аттестаты по направлениям: оценка недвижимости, оценка движимого имущества от 15.02.2019г. №016575-1, от 14.12.2018 №016007-2.



г. Энгельс
2021г.

Сопроводительное письмо к отчету

Главе Турковского М.Р.
Никитину А.В.

Уважаемый Алексей Владимирович!

Согласно договору на оказание услуг по оценке №2537(24) от 28.04.2021 г. было произведено определение рыночной стоимости земельного участка по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, сельское поселение Студеновское, д. Березовка, земельный участок 1.

Оценка была произведена в соответствии с:

- ✓ Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 № 135-ФЗ, Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- ✓ Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- ✓ Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 ";
- ✓ Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611;
- ✓ стандартами и правилами ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», а также с использованием внутренних стандартов предприятия.

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Итоговая величина стоимости:

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

Рыночная стоимость земельного участка, кадастровый номер: 64:35:080105:251, общей площадью 97329 м2 по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, сельское поселение Студеновское, д. Березовка, земельный участок 1 составляет:

93 900 (Девяносто три тысячи девятьсот) рублей.

Оценщик

Каменев И.С.

СОДЕРЖАНИЕ

ИТоговая величина стоимости:	2
СОДЕРЖАНИЕ	3
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	4
РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	4
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	4
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	5
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
Состав объекта оценки	7
Информация о текущем использовании объекта	7
Правовое положение объекта	7
Местоположение объекта.....	7
Данные об осмотре	7
Данные бухгалтерского учета и кадастра недвижимости	7
Перечень использованных данных и документов	8
АНАЛИЗ РЫНКА	8
Краткая характеристика рынка	8
Анализ достаточности и достоверности использованной информации	8
Аналоги объекта. Обоснование выбора аналогов.	21
Выбор единиц сравнения	21
АНАЛИЗ ВАРИАНТОВ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	21
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	21
Методика оценки.....	21
Этапы определения стоимости объекта оценки	21
Определение вида стоимости	22
Основные понятия	22
Три подхода к оценке объекта	23
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	23
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	26
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	27
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	27
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦ ИНТЕРВАЛА ИТоговой стоимости	27
ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	29
ИСПОЛЬЗОВАННАЯ НОРМАТИВНАЯ, СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	29
ДЕКЛАРАЦИЯ ОЦЕНЩИКА.....	29

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:	Земельный участок
Адрес:	Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, сельское поселение Студеновское, д. Березовка, земельный участок 1
Общая площадь м ²	97329
Кадастровый номер	64:35:080105:251

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Руб.

№ п/п	Наименование	Подходы		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Земельный участок	Не применялся	93 900	Не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Рыночная стоимость земельного участка, кадастровый номер: **64:35:080105:251**, общей площадью **97329** м² по адресу: **Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, сельское поселение Студеновское, д. Березовка, земельный участок 1** составляет:
93 900 (Девяносто три тысячи девятьсот) рублей.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

Оценщик

Каменев И.С.

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Наименование	Показатели
Заказчик:	Администрация Турковского муниципального района Саратовской области
ОГРН (основной государственный регистрационный номер) или паспорт, дата присвоения (выдачи):	ИНН 6435001900; ОГРН 1036404600154, КПП 643501001
Местонахождение Заказчика (адрес):	412070, Саратовская область, р.п Турки, ул. Советская, 26
Исполнитель:	ООО «ИСЭ»
Реквизиты:	ИНН 6449057645 ОГРН № 1106449003033 от 11.08.2010 г.
Телефон/факс:	(8453) 75-38-62
E-mail:	info@galaktik.ru
http://	www.galaktik.ru
Место нахождения исполнителя:	413100, РФ Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Л. Кассиля 14
Оценщик-исполнитель:	Каменев Иван Сергеевич
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемых организациях:	Свидетельство Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» № 2644 от 22.01.2019 г. Адрес Ассоциации: г.Москва, Хохловский пер., д. 13, стр.1, тел. 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru.
Квалификация:	- Высшее образование. Квалификация: экономист - менеджер. Диплом КА № 74647 ФГОУ ВПО «Поволжская академия государственной службы

	<p>имени П.А. Столыпина» от 16.06.2011 г. рег. № 197, г. Саратов;</p> <p>- Диплом оценщика СГТУ г. Саратов ПП-I №231844 дата выдачи 29.02.2012г.</p> <p>- Повышение квалификации по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» рег. номер удостоверения 0010 от 31.01.2015г., г. Саратов ЧУ "ООДПО "Международная академия экспертизы и оценки".</p> <p>Квалификационные аттестаты по направлениям: оценка недвижимости, оценка движимого имущества от 15.02.2019г. №016575-1, от 14.12.2018 №016007-2.</p>
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 2012 года
Страхование ответственности оценщика:	Каменев И.С. Полис № 022-073-005023/20 ООО «Абсолют Страхование» по договору № 022-073-005023/20 от 26.05.2020 г. Срок действия – с 01.06.2020г. до 31.05.2021 г. Страховая сумма – 300 тыс. руб.
Привлеченные организации:	Не привлекались
Сведения о независимости оценщика	<p>Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

Задание на оценку

Наименование	Показатели
Нормативный документ	Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральные стандарты оценки (ФСО 1, ФСО, 2, ФСО 3, ФСО 7), стандарты «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».
Объект оценки:	Земельный участок
Местоположение объекта:	Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, сельское поселение Студеновское, д. Березовка, земельный участок 1
Имеющиеся права на объект оценки	нет данных
Собственник объекта:	нет данных
Оцениваемые права:	Собственность
Основание для проведения оценки:	Договор № 2537(24) от 28.04.2021 г.
Дата оценки (дата, на которую определяется стоимость):	28.04.2021 г.
Дата составления отчета	13.05.2021 г.
Срок проведения оценки	28.04.2021 - 13.05.2021
Цель оценки:	02-купля - продажа, мена
Код объекта оценки	110 Оценка земель различного назначения
Вид стоимости:	Определение рыночной стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки:	Определение цены возможной продажи.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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



- вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная, кроме тех случаев, когда Оценщик в рамках своей компетенции может выявить ее недостоверность, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации;
- Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки, если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права требования третьих лиц на объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально;
- оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.
- фотографии, чертежи и схемы, если такие приводятся в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. Оценщик не производил обмер объекта, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами, какая-либо ответственность или обязательства Оценщика перед третьей стороной исключены;
- оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены;
- отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки;
- определенная величина стоимости объекта оценки действительна только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться, Оценщик не несет ответственность за изменение количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также рыночных условий после даты оценки;
- отчет об оценке Объекта оценки содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости указанной в отчете об оценке Объекта оценки;
- вывод о итоговой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона;
- все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программ Excel из пакета Microsoft Office, результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанных программ (если в тексте Отчета не указано другое).
- В условиях пандемии значительно возрастает рыночная неопределенность и связанная с ней погрешность определения стоимости объектов оценки – расширяются границы интервалов, в которых может находиться итоговая величина стоимости.
- Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным. После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 135-ФЗ от 29.07.1998 г., в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.

Описание объекта оценки

Состав объекта оценки

Объект представляет собой свободный (незастроенный) земельный участок общей площадью 97329 м².

Информация о текущем использовании объекта

Показатели	Описание
Назначение	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Текущее использование объекта	не используется

Правовое положение объекта

Наименование	Описание
Правообладатель объекта	Нет данных
Пакет прав на объект	Нет данных
Правоподтверждающие документы	-----
Обременения, ограничения, интересы третьих лиц	стоимость рассчитывается без учёта обременений
Принадлежность к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры)	Данных о принадлежности к объектам культурного наследия не предоставлено

Местоположение объекта

Наименование	Описание
Населенный пункт, его характеристика	Турковский М.Р.
Месторасположение объекта в населенном пункте	окраина
Характеристика окружения объекта	земельные участки
Характеристика соседей	земельные участки
Наличие двора	Имеется
Возможность парковки	Имеется

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

Объект расположен на окраине, что снижает его рыночную стоимость.

Данные об осмотре

Наименование	Показатели
Дата осмотра объекта	28.04.2021 г.
Представитель оценщика	Плахов В.А.
Применение дополнительных технических средств	Не применялись

Фотографии объектов приведены в приложении.

Данные бухгалтерского учета и кадастра недвижимости

Балансовая стоимость

Руб.

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

Кадастровая стоимость



Наименование объектов	Кадастровый (или условный) номер	Кадастровая стоимость
Дата, на которую приведена стоимость		
Земельный участок	64:35:080105:251	Нет данных

Перечень использованных данных и документов

Наименование	Источник информации
Количественные характеристики объекта	Представитель Заказчика, непосредственный осмотр представителем Оценщика
Качественные характеристики объекта	Представитель Заказчика, непосредственный осмотр представителем Оценщика
Документы	Выписка из ЕГРН

Анализ рынка

Краткая характеристика рынка

№ п/п	Критерий	Характеристика
1	Объект	Земельный участок
2	Масштаб рынка	Городской
3	Сектор рынка недвижимости по функциональному назначению	Рынок земельных участков
4	Степень готовности к эксплуатации	Существующий, действующий
5	Наиболее распространенный тип участников на рынке	Государственные и муниципальные организации Частные юридические лица
6	Наиболее распространенные виды сделок на рынке	Аренды Купли-продажи
7	Форма собственности	нет данных
8	Рынок по способу совершения сделок	Вторичный
9	Рынок по степени организованности	Организованный
10	Рынок по степени цивилизованности	Внебиржевой
11	Рынок по степени использования технологий	Традиционный
12	Рынок по степени регулирования государством	Регулируется

Анализ достаточности и достоверности использованной информации

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

1.) ИНТЕРНЕТ:

<https://egrul.nalog.ru>
<https://portal.rosreestr.ru>
<https://www.avito.ru/>
www.domofond.ru
<https://agroservers.ru/>

Так же были использованы:

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

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Исползованной информации достаточно для того, чтобы составить представление о стоимости объекта оценки. Уровень достоверности исползованной информации различный, но в целом анализ показывает, что информация может быть исползована в расчетах стоимости объекта.

Уровень социально-экономического развития России

По оценке Минэкономразвития России, в июле продолжилось улучшение динамики ВВП – падение сократилось до -4,7% г/г по сравнению с -6,4% г/г в июне. В целом за 7 месяцев текущего года ВВП, по оценке, снизился на -3,8% г/г.

Наиболее активное восстановление в июле наблюдалось в секторах, ориентированных на потребительский спрос. Спад оборота розничной торговли сократился до -2,6 % г/г (после -7,7% г/г в прошлом месяце), преимущественно за счет непродовольственного сегмента (-2,7% г/г по сравнению с -11,3% г/г в июне). Так, в июле продажи новых автомобилей, по данным АЕБ, на 6,8% превысили уровень аналогичного месяца прошлого года (после падения во 2кв20 на -48,6% г/г). В сфере услуг обороты остаются существенно ниже уровней прошлого года в условиях сохранения ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. Вместе с тем и в данном сегменте наблюдается постепенное улучшение ситуации: темпы падения объема платных услуг населению замедлились до -25,5% г/г с -31,4% г/г, оборота общественного питания – до -28,2% г/г после -42,9% г/г месяцем ранее. Значимый вклад в улучшение динамики ВВП в июле также внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство. На фоне восстановления потребительской активности, а также улучшения ситуации на внешних рынках темпы снижения выпуска в обрабатывающих отраслях сократились до -3,3% г/г с -6,4% г/г в июне. В июле положительный вклад в динамику ВВП также внесло сельское хозяйство (+4,0% г/г) за счет активизации уборочной кампании. В строительстве в последние два месяца годовые темпы роста стабилизировались на околонулевом уровне (-0,2% г/г в июле) после умеренного снижения в апреле-мае.



В то время как в несырьевом секторе экономики масштаб спада существенно сократился, восстановление ВВП сдерживается негативными показателями добывающего комплекса и смежных отраслей. Падение добычи полезных ископаемых в июле ускорилось до -15,1 % г/г по сравнению с июнем -14,2 % г/г, что связано, в первую очередь, с продлением максимального сокращения в рамках сделки ОПЕК+ на июль. В этих условиях грузооборот транспорта в июле сохранялся существенно ниже уровней прошлого года (-8,4 % г/г после с -9,6 % г/г в июне), в первую очередь за счет трубопроводного транспорта.



В августе 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 3,6 % г/г (3,4 % в июле), что оказалось несколько выше предварительных оценок Минэкономразвития России. Вклад в ускорение инфляции внесли: менее выраженное, чем в прошлом году, сезонное удешевление плодоовощной продукции; ослабление рубля и, как следствие, рост цен на непродовольственные товары с высокой импортной составляющей; удорожанием транспортных и гостиничных услуг в условиях повышенного спроса на услуги внутреннего туризма; проведение отложенной индексации цен на газ для населения.

По отношению к предыдущему месяцу в августе наблюдалась сезонная дефляция – цены снизились на -0,04 % (в июле – рост на 0,4 % м/м), с исключением сезонности рост сохранился практически на уровне июля – 0,39% м/м SA (0,38% м/м SA в июле).



Монетарная инфляция – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в августе ускорилась до 4,0% м/м SAAR3 (в июле 3,6% м/м SAAR), достигнув целевого ориентира Банка России.

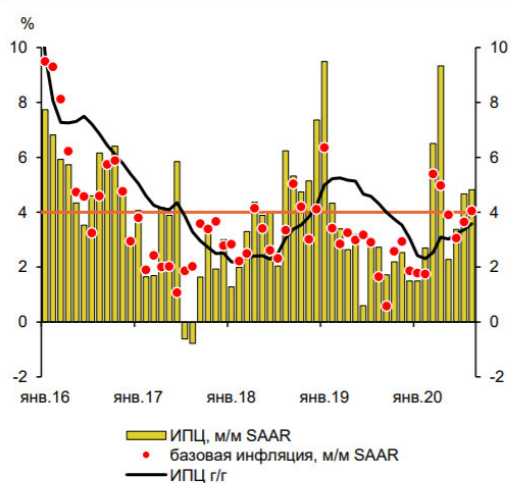
Основной вклад в дефляцию в августе внесло сезонное удешевление плодоовощной продукции (-8,3 % м/м, -2,5 % м/м в июле), вместе с тем темпы удешевления ниже прошлогодних (-10,1 % м/м в августе 2019 года). Сезонно очищенный темп роста цен в сегменте продовольственных товаров (за исключением плодоовощной продукции) замедлился до 0,28% м/м SA с 0,34 % м/м SA в июле, при этом темпы роста цен на ряд товаров (свинина, сахар) сохранялись на повышенном уровне.

Инфляция в непродовольственном сегменте (с исключением сезонного фактора) в августе сохранилась практически на уровне июля (0,41% м/м SA и 0,37% м/м SA соответственно). Ослабление рубля, а также восстановление потребительского спроса давлению на цены отдельных товаров с высокой импортной составляющей (автомобили, отдельные электротовары, бытовые приборы).

Рост цен на потребительские услуги (с исключением сезонного фактора) в августе замедлился до 0,20% м/м SA (0,24% м/м SA месяцем ранее). В условиях повышенного спроса рост цен на услуги гостиниц сохранился на повышенном уровне июля, ускорился рост цен на услуги воздушного транспорта (до 10,6 % м/м с 1,5 % м/м в июле). Дополнительным фактором ускорения инфляции в сфере услуг стала отложенная индексация цен на газ для населения (коммунальные тарифы выросли на 0,3 % м/м).

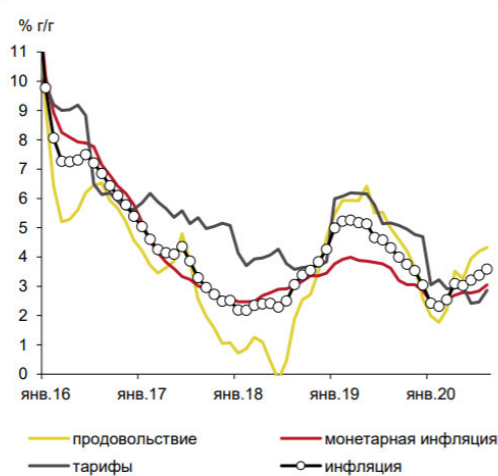
По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики в сентябре рост цен составит -0,1-0,0%, что соответствует годовому темпу 3,6–3,7% г/г. При этом значительное влияние на темпы роста цен будут оказывать, с одной стороны, высокие показатели урожая, с другой – динамика цен на услуги внутреннего и зарубежного туризма в условиях дальнейшего открытия границ.

Монетарная инфляция ускорилась, достигнув целевого уровня



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция ускорилась во всех сегментах потребительского рынка



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Индикаторы инфляции

	авг.20	июл.20	июн.20	май.20	апр.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,6	3,4	3,2	3,0	3,1	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,0	0,4	0,2	0,3	0,8	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,3	0,2	0,7	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,3	4,2	3,9	3,3	3,5	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	-0,8	-0,1	0,2	0,2	1,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,3	0,0	1,4	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,1	3,0	2,8	2,8	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,3	0,3	0,3	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,4	0,2	0,5	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,5	2,5	3,0	2,9	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	1,0	0,1	0,5	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,1	0,3	0,2	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	3,0	2,9	2,9	2,9	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	2,8	2,8	2,8	2,7	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,2	0,3	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,2	0,3	0,4	-	-

*оценка Минэкономразвития России

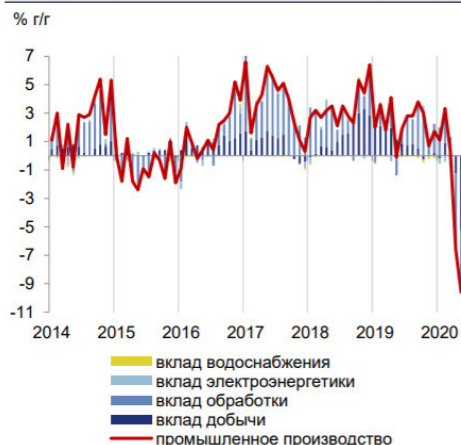
В июле продолжилось восстановление выпуска обрабатывающей промышленности: его спад сократился до -3,3% г/г после -6,4 %г/г в июне (максимальное падение в апреле – на -10,0% г/г). Восстановление спроса в июле после снятия карантинных ограничений в большинстве регионов сопровождалось ростом производства потребительских товаров.

Производство легкой промышленности в июле продолжило рост (на 3,9% г/г после 1,3% г/г в июне). Также положительную динамику демонстрирует производство мебели (12,8% г/г после 3,2% г/г месяцем ранее). Динамичное восстановление производства легковых автомобилей (+3,9%г/г в июле после падения на -24,1% г/г в июне) происходит синхронно с ростом их продаж (+6,8% г/г в июле, по данным Ассоциации европейского бизнеса).

Продолжается расширение выпуска продукции первой необходимости. Темпы роста производства в пищевой промышленности составили в июле 2,0% г/г (4,8% г/г в июне, 2,4 % во 2кв20). Темпы роста в фармацевтической отрасли нормализуются (7,6 % г/г в июле) после рекордных показателей 2кв20 (36,8 % г/г в июне, 24,3% во 2кв20). Улучшение динамики отмечается и в других отраслях обрабатывающей промышленности, ориентированных на промежуточный и инвестиционный спрос. Сокращение спада наблюдается в металлургии и отраслях машиностроения. Продолжает уверенно расти производство химических веществ (+7,8% г/г в июле). Кроме того, впервые за четыре месяца годовая динамика деревообработки перешла в положительную область (+0,7% г/г). Вместе с тем сокращение выпуска нефтепродуктов осталось на уровне июня (-7,4% г/г), по-прежнему внося отрицательный вклад в динамику обрабатывающей промышленности. В июле продолжилось падение добычи полезных ископаемых (-15,1% г/г после -14,2% г/г месяцем ранее). Основной вклад в сокращение выпуска по-прежнему вносит нефтяная отрасль. При этом темпы падения добычи сырой нефти (включая газовый конденсат) остались на уровне предыдущего месяца (-16,3% г/г), что связано с продлением рекордного сокращения добычи в рамках сделки ОПЕК+ еще на один месяц. В августе ожидается улучшение показателей нефтяной отрасли после планового смягчения ограничений в рамках сделки ОПЕК+ с 1 августа.

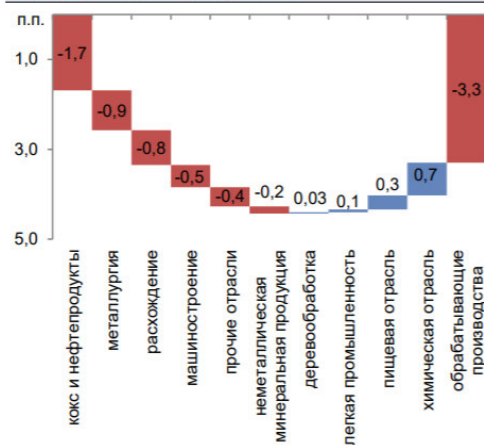
В результате разнонаправленных тенденций в обрабатывающих и добывающих отраслях динамика промышленного производства в целом в июле улучшилась – до -8,0 % г/г (-9,4 % г/г месяцем ранее).

В июле темпы падения промышленности продолжают замедляться...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

...на фоне улучшения показателей обрабатывающих отраслей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

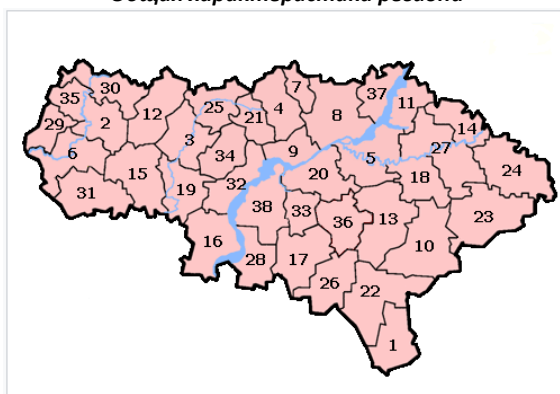
Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6-12 мая 2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_delovoy_aktivnosti_za_iyul_2020_goda.html; https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_inflyacii_za_avgust_2020_goda.html

Уровень социально-экономического развития Саратовской области Общая характеристика региона



Географическое положение. Саратовская область расположена на юго-востоке Восточно-Европейской равнины в Нижнем Поволжье. На севере регион граничит с Самарской, Ульяновской и Пензенской областями, на западе — с Воронежской и Тамбовской областями, на юге — с Волгоградской областью, на востоке — с Республикой Казахстан и Оренбургской областью. Протяженность области с запада на восток составляет 575 км, с севера на юг — 240 км. Ее площадь в административных границах — 101,2 тыс. км². Административный центр — г. Саратов. Расстояние от Саратова до Москвы — 858 км.

Климат в области - континентальный. Средняя температура января -12 °С, июля +22 °С. Среднегодовая норма осадков — от 250 мм на юго-востоке до 450 на северо-западе. Регион расположен в лесостепной, степной и полупустынной зонах.

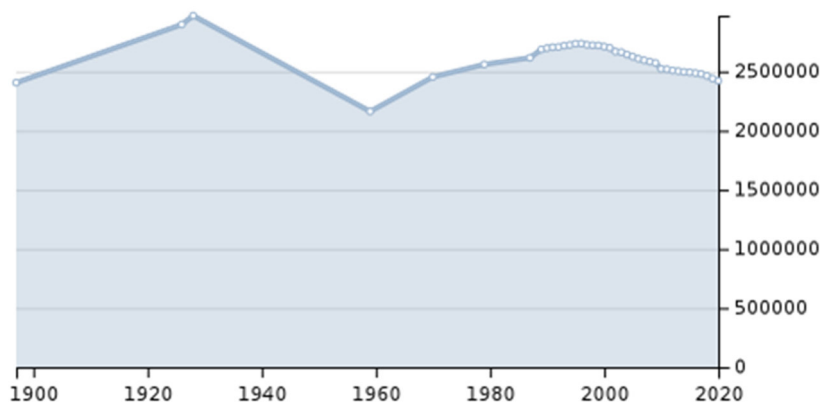
Административно-территориальное деление. В состав Саратовской области, по состоянию на 2019 г., входят 385 муниципальных образований: 4 городских округа, 38 муниципальных районов, 39 городских поселений, 304 сельских поселения.

Демографическая ситуация.



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

Численность населения области по данным Росстата составляет на 2020 г. - 2 421 895 человек. Плотность населения — 23,92 чел./км² (2020). Городское население — 75,6 % (2020). По демографическим показателям Саратовская область занимает 70-е место в России.



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

	Январь-июль					
	человек			на 1000 человек населения ³		
	2020	2019	прирост (+), снижение (-)	2020	2019	2020 в % к 2019
Родившихся	10565	11642	-1077	7,5	8,2	91,5
Умерших	20794	19963	831	14,8	14,1	105,0
из них детей в возрасте до 1 года	45	43	2	3,9 ³	3,4 ³	114,7
Естественный прирост (+), убыль (-)	-10229	-8321	X	-7,3	-5,9	123,7
Браков ⁴	5036	6630	-1594	3,6	4,7	76,6
Разводов ⁴	4574	5611	-1037	3,3	4,0	82,5

1 Информация о естественном движении населения формируется на основе данных из Единого государственного реестра записей актов гражданского состояния (ЕГР ЗАГС). В связи с распространением новой коронавирусной инфекции и принятых карантинных мер жители не в полной мере обеспечили регистрацию фактов рождения и (или) смерти в системе ЕГР ЗАГС. В связи с этим данные о естественном движении населения будут дополнены после снятия карантинных мер и регистрации жителями фактов рождения и смерти в органах записи актов гражданского состояния. 2 Здесь и далее в разделе показатели помесечной регистрации приведены в пересчете на год. 3 На 1000 родившихся живыми. 4 Данные о браках и разводах за 2019 г. скорректированы с учетом итогов 2019 года.

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

	Август 2020	Январь-август 2020	В % к		Сравочно январь- август 2019 в % к январю- августу 2018
			августу 2019	январю- августу 2019	
Индекс промышленного производства ¹			102,9	98,7	98,7 ¹
Продукция сельского хозяйства, млн руб.	18126,5	89986,0	187,1	129,6	95,5
Грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов экономической деятельности ² , млн т-км	141,0	1024,7	101,4	103,3	77,8
Оборот розничной торговли, млн руб.	35415,2	254671,8	102,0	100,4	101,2
Объем платных услуг населению, млн руб.	7543,2	62246,3	90,6	88,1	98,4
Индекс потребительских цен, %	99,7 ³	104,2 ⁴	105,0	103,5	105,1
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	102,2 ³	104,6 ⁴	101,6	98,3	107,4
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, человек (по данным Министерства, занятости, труда и миграции Саратовской области)	61119		в 5,8 р.		



	Июль 2020	Январь-июль 2020	В % к		Продолжение
			июлю 2019	январю- июлю 2019	Сравочно- июль- июль 2019 в % к январю- июлю 2018
Внешнеторговый оборот ⁵ , млн долл. США.	142,3	1139,2	110,1	106,8	76,3
в том числе:					
экспорт товаров	86,4	716,5	126,5	103,0	70,3
импорт товаров	55,9	422,7	91,8	113,9	90,8
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁶					
номинальная, руб.	34351,1	32064,5	109,3	108,6	106,2
реальная			104,7	105,3	100,8

1 Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-производителей (в натуральном или стоимостном выражении). Данные за 2019 г. уточнены по итогам ретроспективного пересчета индексов производства, осуществленного в связи с переходом с января 2020 г. на новый 2018 базисный год.

2 По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства. 3 Август 2020 г. к июлю 2020 г. 4 Август 2020 г. к декабрю 2019 г. 5 По данным Приволжского таможенного управления, с учетом объемов организаций, зарегистрированных на территории Саратовской области и ведущих фактическую деятельность в других субъектах РФ по состоянию на 10.09.2020. Сведения приведены с учетом данных о взаимной торговле Саратовской области со странами – членами ЕАЭС (республиками Беларусь, Казахстан, Армения, Киргизия). 6 Данные по полному кругу организаций за июнь, январь-июнь 2020 г. В связи с пересчетом показателей по полному кругу организаций, данные за январь-июль 2020 г. будут сформированы и опубликованы в более поздние сроки.

ДИНАМИКА ИНВЕСТИЦИЙ В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ

	Млн руб.	В % к соответствующему периоду предыдущего года
2019		
I квартал	15926,5	80,7
I полугодие	47823,0	81,1
январь-сентябрь	102680,1	108,7
январь-декабрь²	167900,5	104,1
2020		
I квартал	20380,3	121,5
II квартал	36454,3	107,3
январь-июнь	56834,6	112,2

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

2 Оперативные данные.

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

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

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

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

Численность города на 2020 г. составляет 75 773 человека.

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

Промышленность района представлена 23 предприятиями в следующих отраслях: машиностроение и металлообработка, легкая и пищевая, мукомольно-крупяная и комбикормовая промышленность, производство строительных материалов. Самые крупные предприятия: АО "Балтекс", АО "Мясоконсервный комбинат "Балашовский", АО "Прицеп", АО Комбинат хлебопродуктов", сахарный завод.

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



Современные тенденции

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

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

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

развитие и совершенствование городской инфраструктуры,

строительство нового комфортного доступного жилья,

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

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

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

Анализ рынка земельных участков Балашовский район и г. Балашов

Земельный рынок можно разделить на первичный и вторичный. На первичном рынке представлены земельные участки, являющиеся Федеральной, областной или муниципальной собственностью. На вторичном рынке представлены земельные участки являющиеся собственностью юридических и физических лиц.

Земельный рынок – часть рынка недвижимости, который предусматривает наличие частной собственности на землю и представляет собой экономические отношения, осуществляющие такие функции как: купля – продажа, аренда, залог, дарение и наследование земельных участков.

Своеобразие рынка земли заключается в том, что количество предлагаемой земли ограничено самой природой. В свою очередь спрос и цена на нее зависят от:

- назначения земельных участков (сельскохозяйственные и несельскохозяйственные);

- физических свойств земли;

- спроса на жилье и на продукты питания;

- местоположения (удаленность от города, наличие водоемов);

- развития транспортных сетей;

- коммунального обеспечения;

- экологической безопасности;

- платежеспособности покупателя в том или ином регионе.

На фоне снижающегося спроса на недвижимость, прежде всего жилую, увеличилось число выставленных на продажу земельных участков, и появилась тенденция к снижению средней стоимости этих участков.

Снижение средней цены объясняется появлением на рынке большого количества крупных участков и снижением спроса. Сейчас большая часть предложения по земле - участки спекулянтов, которые в срочном порядке выводят средства из строительной отрасли, а также участки под застройку (или с начатыми объектами), принадлежащие небольшим девелоперским компаниям.

Под влиянием этих факторов увеличивается или уменьшается спрос на земельные участки и регулируется рыночная цена на них.

На современном региональном рынке большая часть сделок относится к купле – продаже садовых и дачных участков, приобретению земли под застройку, выкупу ее организациями, дарению и наследованию.

Для рынка недвижимости в общем, как и для рынка земельных участков в частности, характерно сегментирование. Поэтому объекты недвижимости и в том числе земельные участки из различных сегментов рынка могут не конкурировать друг с другом на рынке, то есть не сталкиваются с одними и теми же силами спроса и предложения.

В результате сегментирования земельного рынка выделяются следующие группы участков:

1. незастроенные земельные участки;

2. земельные участки дачных и садоводческих объединений граждан;

3. земли под домами индивидуальной жилой застройки;

4. придомовые земельные участки многоэтажных жилых домов

5. земельные участки под объектами доходной недвижимости, в том числе:

земли гаражей и автостоянок,

земли под объектами торговли и общественного питания,

офисные и административные здания

сто, мойки, заправки

6. земельные участки под объектами промышленности и складскими помещениями;

7. сельскохозяйственные угодья;

Кроме того, земельные участки характеризуются:

1. целевым назначением и разрешенным использованием;

2. передаваемыми юридическими правами собственности, ограничениями и сервитутами;

3. местоположением

4. размерами и конфигурацией.



По мнению аналитиков Агентства недвижимости «Алмаз»: «Рынок земли Саратова благодаря кризису сформирован не только по цене, но и самое главное - по ассортименту. Большому выбору земельных участков покупатель обязан все тому же кризису, который вынудил продавцов поставить на рынок все активы по реальным ценам.

В процессе анализа рынка земельных участков было выявлено следующее обстоятельство: основная доля представленных на вторичном рынке земельного участка (90%) – это земельные участки с целевым назначением «под индивидуальное жилищное строительство» и «земли дачных и садоводческих объединений».

До 8-9% в структуре предложения на вторичном рынке земельного участка занимают земельные участки, предлагаемые к продаже с целью осуществления коммерческого строительства: многоэтажные жилые дома, магазины, кафе, АЗС, гостиницы, а также с целевым назначением «под любую застройку» и «для производственной деятельности». 1-1% это земельные участки рекреационного назначения – под турбазы, охотничьи угодья, и т. д.

Наиболее востребованы земельные участки вблизи транспортных развязок. Такая недвижимость значительно дороже и востребована на рынке. По данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 1», Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л. А., научного руководителя ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», отношение удельной цены объекта, расположенного по красной линии улицы, к удельной цене такого же объекта в глубине застройки составляет 1,28.

Анализ рынка земельных участков позволяет сделать вывод - там, где сформирована инфраструктура, земля не дешевет» <http://s-mls.ru/node/346>. Однако, несмотря на эти заявления профессионалов рынка динамика цен говорит об обратном. Так, например, в сегменте земель промышленного назначения прослеживается отрицательная динамика цен, как при длительном так и при коротком сроке экспозиции. Эти же выводы приведены в статье «Коллективные экспертные характеристик рынка недвижимости» расширенные значения» Лейфер Л. А. <http://www.labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2010-1.pdf>

Принято считать, что земля является безрисковым активом, поэтому стоимость земельных участков в стабильных рыночных условия подвержена росту с темпом роста обычно соизмеримом с годовой процентом инфляции или немного менее. Срок экспозиции для земельных участков в среднем составляет 6 - 12 месяцев. Основными ценно-образующими факторы стоимости для свободных земельных участков являются:

- месторасположение и общая площадь земельного участка;
- время продажи, состав передаваемых прав и условия продажи;
- категория земель и разрешенное/текущее использование земельного участка.

Площадь земельного участка является ценообразующим параметром так как земельные участки большей площадью продать тяжелее. Время экспозиции подобных объектов значительно больше, количество потенциальных покупателей ограничено, что приводит к значительным скидкам на торг.

Необходимо отметить, что вид разрешенного использования (ВРИ) земельного участка не является в чистом виде ценообразующим фактором. Вид разрешенного использования 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 вида разрешенного использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных 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.

В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термин «типа функционального назначения», при этом продавцы зачастую вид разрешенного использования 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.

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

Таблица 5

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	<p>Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок</p> <p>Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, быта и заготовок</p> <p>Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов</p> <p>Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов</p>	ВРИ 3,9,10,11, 13
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	<p>Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.</p> <p>Земельные участки для размещения гостиниц.</p> <p>Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии</p>	ВРИ 5,6,7,17

3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями).	ВРИ 15
			Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения	
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов.	ВРИ 1
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.	
			Земельные участки общежитий.	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.	ВРИ 2,4
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).	
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.	
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий. Земли населенных пунктов.	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	ВРИ 8, 14
			Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения автозаправочных станций (бензиновых, газовых);	ВРИ 3, 5, 9, 13
			Земельные участки для размещения магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;	
			Земельные участки для размещения автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	

Источник: таблица 5 стр. 44-46 «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 1», Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л. А., научного руководителя ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

Ценообразующим фактором 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 видов разрешенного использования, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных видов разрешенного использования схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Анализ предложения. По итогам проведенного мониторинга данного сегмента рынка можно сказать, что рынок земельных участков в г. Энгельсе достаточно развит, имеется большое количество предложений по продаже объектов (около 200 в декабре 2019г.). В феврале количество участков выросло на 8,1%.

Принято делить все земли на 7 категорий и 16 групп по видам разрешенного использования. На рынке г. Энгельса операции производятся, в основном, с участками следующих групп: участки для размещения домов индивидуальной жилой застройки (ИЖС); участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений (СНТ, ДНП); участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, гостиниц, административных и офисных зданий, производственных и административных зданий, гаражей и автостоянок; а также участки для сельскохозяйственного использования. Соответственно, анализ будет проводиться по ним.

Структура предложения земельных участков по видам разрешенного использования

Вид разрешенного использования (ВРИ)	Общее число предложений на рынке	Доля, %
Земельные участки для размещения домов индивидуальной жилой застройки (ИЖС)	10	22,3
Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений (СНТ, ДНП)	2	4,4
Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, гостиниц, административных и офисных зданий, производственных и административных зданий, гаражей и автостоянок	2	4,4
Земли для сельскохозяйственного использования	0	0,0
Земельные участки иного ВРИ, либо без указания ВРИ	31	68,9
Итого	45	100

Земельные участки предлагаются к продаже, в основном, в Балашовском районе. Большинство реализуемых земельных участков расположено в с. Хопёрское и с. Репное. В самом г. Балашове лидером по числу предложений в декабре 2019 г. стали районы Козловка, Бреевка и Военный городок.

Ценовой анализ.

Основные значения или диапазоны значений ценообразующих факторов

Районы	Диапазон площадей, м ²	Диапазон цен за 1 м ² , руб.	Средняя цена 1 м ² , руб.
г. Балашов	200 – 48 000	100 – 1 170	640
Балашовский район	600 – 10 000	120 – 440	280

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

Долгосрочные и краткосрочные изменения факторов и условий на рынке недвижимости и финансовом рынке управляют спросом и предложением недвижимости. Взаимодействие этих факторов определяет ставку дохода от инвестиций в объекты недвижимости и её стоимость. В настоящее время на российском рынке существует значительное превышение предложения по сравнению с потребительским спросом (особенно на коммерческую недвижимость).

Факторы	Влияние на предложение	Влияние на спрос (цену)
1. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ		
Изменение уровня доходов населения: рост сокращение	В современных условиях является фактором увеличения предложения на рынке готового жилья	Увеличение Уменьшение
Изменение уровня доходов бизнеса: рост сокращение	Увеличение предложения на рынке коммерческой недвижимости	Увеличение Уменьшение
Доступность финансовых, в частности, кредитных, ресурсов: рост сокращение	Увеличение Уменьшение	Увеличение Уменьшение
Ставки арендной платы: рост сокращение	Увеличение Уменьшение	Уменьшение Увеличение
Стоимость строительства: рост сокращение	Уменьшение Увеличение	Увеличение на рынке готового жилья
Тарифы на коммунальные услуги и платежи за ресурсы: увеличение уменьшение	Увеличение	Увеличение
2. СОЦИАЛЬНЫЕ		
Изменение численности населения рост сокращение	Увеличение	Увеличение Уменьшение
Изменение образовательного уровня: рост понижение		Увеличение Уменьшение
Изменение уровня преступности: рост понижение		Уменьшение Увеличение
3. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ		
Реальная налоговая ставка: рост понижение	Увеличение	Уменьшение Увеличение
Уровень налога на имущество: рост понижение	Увеличение	Уменьшение
Уровень земельного налога: рост сокращение	Увеличение	Увеличение
Зональные ограничения: более строгие менее строгие	Увеличение	Увеличение
Условия совершения сделок:		

либеральные ограничительные	Увеличение	Увеличение
Условия получения прав на застройку: либеральные ограничительные	Увеличение Уменьшение	
4. УСЛОВИЯ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ		
Экологическая обстановка: улучшение ухудшение	Увеличение	Уменьшение
Уровень развития инфраструктуры: высокий низкий	Увеличение	Уменьшение

Источник: Асаул А. Н., Карасев А. В. «Экономика недвижимости» http://www.aup.ru/books/m76/2_1.htm

Информация отдела аналитики ООО «Галактика-аудит»

27.02.2020 г.

Аналоги объекта. Обоснование выбора аналогов.

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

Выбор единиц сравнения

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

Анализ вариантов наиболее эффективного использования

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

Алгоритм определения варианта наиболее эффективного использования объекта:

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

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

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

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

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

Наиболее эффективное использование объекта оценки – текущий вид разрешенного использования.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Методика оценки

Оценка представляет собой процесс определения стоимости объекта.

Этапы определения стоимости объекта оценки

1. Заключается договор на проведение оценки
2. Запрашивается от Заказчика необходимая информация об объекте оценки.



3. Получаются от Заказчика документы и информация, необходимые для оценки объекта оценки.
4. Устанавливаются количественные и качественные характеристики объекта оценки
5. Осмотр объекта оценки, его идентификация и фотографирование.
6. Производится анализ предоставленной Заказчиком информации.
7. Производится сбор и анализ рыночной информации.
8. Производится анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.
9. Определяется применимость каждого из трех подходов к оценке для целей оценки объекта оценки, обосновывается использование определенных методов оценки в рамках каждого из применимых подходов.
10. Производится определение стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода к оценке или обосновывается отказ от использования сравнительного подхода.
11. Производится определение стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода к оценке или обосновывается отказ от использования доходного подхода.
12. Производится определение стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода к оценке или обосновывается отказ от использования затратного подхода.
13. Согласовываются результаты определения стоимости объекта оценки, полученных с использованием трех подходов к оценке и определяется итоговая величина стоимости объекта.
14. Составляется отчет об оценке.

Определение вида стоимости

При оценке объектов базовым понятием является рыночная стоимость.

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

1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
3. объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Статья 3 ФЗ-135)

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

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

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

Основные понятия

В настоящем отчете используются следующие основные понятия:

Земельный участок как объект земельных отношений - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

(Статья 6 Земельного кодекса РФ).

Собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков; (Статья 5 Земельного кодекса РФ).

Арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды; (Статья 5 Земельного кодекса РФ).

Обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут). (Статья 5 Земельного кодекса РФ).

Улучшения земельных участков - это здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и антропогенных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельных участков.

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие **категории**:



- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли поселений;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных одной методологией (ФСО-1).

Метод оценки — это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО-1).

Дата проведения оценки — дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (пункт 8 ФСО №1).

Цена — денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним (пункт 12 ФСО №1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки — величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Безрисковая ставка доходности — ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

Дисконтирование — процесс определения текущей стоимости денежного потока.

Три подхода к оценке объекта

При оценке обычно используется три подхода:

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

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

Сравнительный подход оценки земельного участка

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (ФСО 1).

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

Метод сравнения продаж

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

Этапы оценки:

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

Этап 1. Анализ рынка

Анализ рынка произведен в настоящем отчете ранее в одноименной главе.

Этап 2. Подбор аналогов

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

Этап 3. Единицы сравнения

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

Единицы сравнения земельных участков:

- 1) цена за 1 га,
- 2) цена за 1 сотку,



3) цена за 1 м².

Этап 4. Элементы сравнения

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

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

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

Этап 5. Корректировка

На выявленные различия в элементах сравнения осуществляется корректировка.

Классификация корректировок.

Корректировки бывают:

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

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

К процентным корректировкам можно отнести, например, корректировки на:

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

Стоимостные корректировки в свою очередь подразделяются на:

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

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

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

К стоимостным корректировкам можно отнести:

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

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

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

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

Последовательность применения корректировок.

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

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

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

Расчет корректировок.

Для расчета корректировок в настоящем отчете мы использовали следующие:

- 1) анализ парных продаж,
- 2) статистические,



3) экспертных оценок.

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

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

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

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

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

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

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

Поправка на условия рынка:

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

Поправка на цену предложения. Корректировка на торг определялась на основании среднерыночных данных. Так как для расчета использовались только цены предложений, необходимо провести корректировку на параметр сделка/предложение. Эта корректировка показывает разницу между ценой предложения и реальной сделкой. По объектам аналогам сравнения предполагается возможность рыночного торга. Таким образом, в стоимость всех аналогов вводится понижающая корректировка «16,4%». Данная величина принята для земельных участков под сельскохозяйственное использование для активного рынка в соответствии со справочником оценщика недвижимости-2020 Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Земельные участки часть 1,2. Нижний Новгород 2020 год. г. стр. 176 таблица 68:

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Поправка на вид использования/зонирование.

Объект оценки, имеет категорию земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – [Для ведения гражданами садоводства и огородничества](#). Все объекты аналоги расположены в зонах, предназначенных [Для сельскохозяйственного использования](#).

Корректировка на вид использования/зонирование не проводилась.

Поправка на местоположение. Так как объекты-аналоги не отличаются от оцениваемого объекта по месторасположению, то применение корректировок не требуется.

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

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

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



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

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

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

Выбор весовых коэффициентов.

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

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

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

$$K_i = (\sum | \Delta_j |)$$

$$BK_i = (1/K_i) / (\sum (1/K_i))$$

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

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

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

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

Метод парных продаж.

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

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

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

Статистические методы.

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

Экспертные оценки.

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

Этап 6. Мультипликаторы

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

Наиболее часто встречающиеся мультипликаторы.

Для объектов недвижимости:

1) Валовый рентный мультипликатор (валовой доход аналога разделить на цену продажи аналога),

2) Общий коэффициент капитализации (чистый операционный доход разделить на продажную цену).

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

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

Доходный подход

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

Метод капитализации дохода применяется для застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права аренды земельного участка.

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

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



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

Оценщик отказался от применения данного подхода.

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (пункт 15 ФСО – 1).

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов

Пояснения.

Рыночная стоимость определена как средневзвешенное результатов, полученных тремя подходами.

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

Земельный участок

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

2. Сравнительный подход получает у нас коэффициент 1, так как информации о продаже подобных объектов достаточно для определения точной рыночной стоимости.

3. Доходный подход получает у нас коэффициент 0.

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

Определение возможных границ интервала итоговой стоимости

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

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

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

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

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

Погрешность определения стоимости объекта оценки обуславливается следующими составляющими:

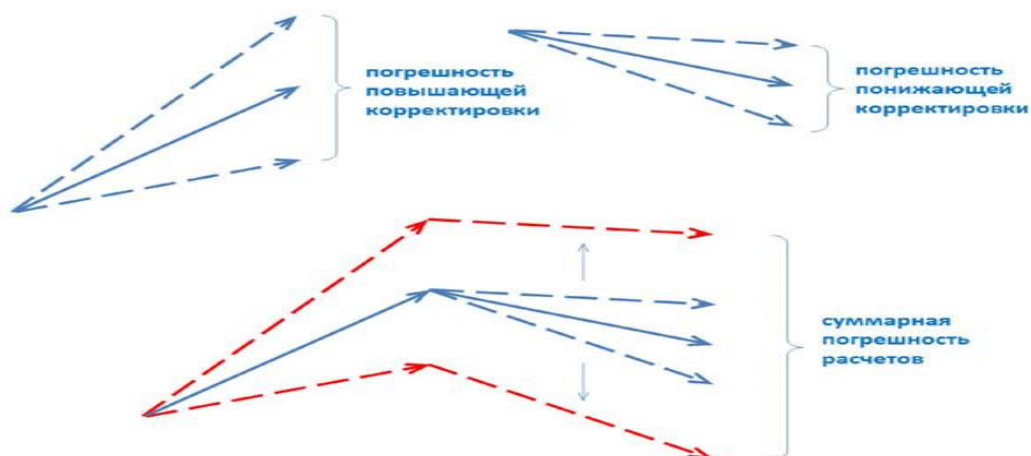
- погрешность исходных данных;
- погрешность методов расчета;
- субъективная погрешность, вносимая Оценщиком.



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

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

Погрешность корректировок и суммарная погрешность расчета при двух корректировках



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

n

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

$i=1$

где: p – суммарная погрешность расчета, %;

K_i – размер i – ой корректировки, %;

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

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

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

Методические материалы НП «СРОО «Экспертный совет»

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

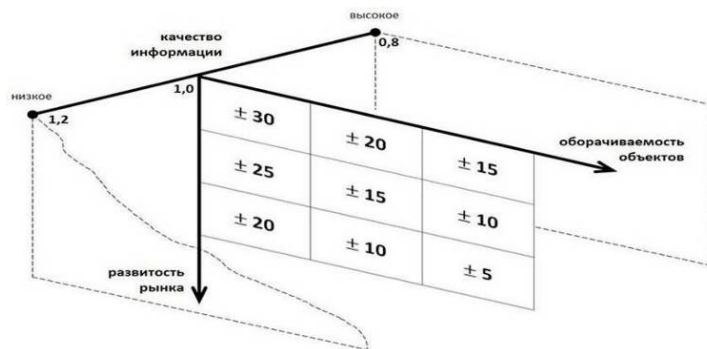
Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки. В соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности Оценщик обязан проводить анализ используемой информации на соответствие требованиям достаточности (существенности) и достоверности.

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

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

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

3D - матрица интервалов стоимости



Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

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

где: i – итоговый интервал стоимости;

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

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

Итоговый результат расчета рыночной стоимости годовой арендной платы Объекта оценки: **93 900** рублей;

Качество информации, использованной при проведении оценки, может быть охарактеризовано как «низкое». Таким образом, в соответствии с данными приняты:

- ширина интервала = $\pm 15\% \times 1 = \pm 15\%$;
 - нижняя граница интервала = $93\ 900 - 93\ 900 \times 15\% = 79\ 815$ руб.
 - верхняя граница интервала = $93\ 900 + 93\ 900 \times 15\% = 107\ 985$ руб.

Применяемые стандарты оценочной деятельности

При выполнении работ по оценке объектов были использованы следующие стандарты:

- ✓ Конституция РФ от 12.12.1993 г.
- ✓ Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
- ✓ Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
- ✓ Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- ✓ Федеральные стандарты оценки (ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3, ФСО7)
- ✓ «Национальный кодекс этики оценщиков Российской Федерации» утвержден Национальным советом по оценочной деятельности в РФ (протокол №16 от 25.05.2005 г.).
- ✓ Стандарты саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет»
- ✓ Внутренние стандарты системы регулирования «Галактика»

Использованная нормативная, справочная и методологическая информация

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.
- «Оценка собственности» учебник Каменев С.А. «КУБиК» Саратов 2010
- Справочник оценщика недвижимости - 2018 . "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов". Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2018.

Декларация оценщика

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

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

Оценщик выполнил работу по оценке с требуемой объективностью.

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов: принцип существенности - изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, принцип обоснованности - информация, приведенная



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данный отчет является нашим мнением, а не безусловным фактом.

Оценщик	Каменев Иван Сергеевич
Квалификация:	Диплом СГТУ г. Саратов ПП-I №231844 дата выдачи 29.02.2012г. Оценщик стоимости предприятия (бизнеса). Повышение квалификации по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» рег. номер удостоверения 0010 от 31.01.2015г., г. Саратов ЧУ "ООДПО "Международная академия экспертизы и оценки". Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков номер по реестру № 2644 от 22.01.2019 г.) Квалификационные аттестаты по направлениям: оценка движимого имущества №016007-2 выданный 14.12.2018г. ФБУ "ФРЦ" действительный до 14.12.2021г., оценка недвижимости № 016575-1 выданный 15.02.2019г. ФБУ "ФРЦ" действительный до 15.02.2022г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2012 года
Подпись оценщика	



КОПИЯ ВЕРНА
_____ (_____)



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская, д. 26
Тел: +7 (495) 960 18 38 факс: +7 (495) 960 18 35
Сайт: www.abolut.ru e-mail: info@abolut.ru

ПОЛИС № 022-073-005023/20

страховании ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в соответствии со Стратегией развития оценочной деятельности, утвержденной Федеральным законом от 26.05.2020г. (далее - Закон) и Положением об ответственности оценщика, утвержденным Федеральным законом от 26.05.2020г. (далее - Положение), в соответствии с которыми оценщик несет ответственность за свои действия и/или бездействие в результате оказания оценочных услуг. Настоящий Полис выдан в соответствии с Положением об ответственности оценщика, утвержденным Федеральным законом от 26.05.2020г. (далее - Положение), в соответствии с которыми оценщик несет ответственность за свои действия и/или бездействие в результате оказания оценочных услуг.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Каменев Иван Сергеевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	413100, Саратовская область, г. Энгельс, ул. Степная, д. 35, кв. 149
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	300 000 (Триста тысяч) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	300 000 (Триста тысяч) рублей
ФРАНКЛИЗ:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Ежемесячно, безотлагательно по платежному поручению
СПОСОБ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (ВООРУЖЕНИЕ ДОГОВОРА):	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2021 г.

Объект страхования по Договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности является имущественный интерес, связанный с риском имущественного ущерба (Сравнительный) по обязательствам, возникающим вследствие предоставления услуги (услуг), заключающему(ся) Договору на оказание оценок и/или правовых актов в результате оказания оценочных услуг. Объект оценки, в отношении которого Сравнительный Договор страхования имеет силу, является имущественным интересом, связанным с риском имущественного ущерба (Сравнительный) по обязательствам, возникающим вследствие предоставления услуги (услуг), заключающему(ся) Договору на оказание оценок и/или правовых актов. Сравнительный Договор страхования имеет силу в отношении обязательств, связанных с риском имущественного ущерба (Сравнительный) по обязательствам, возникающим вследствие предоставления услуги (услуг), заключающему(ся) Договору на оказание оценок и/или правовых актов. Сравнительный Договор страхования имеет силу в отношении обязательств, связанных с риском имущественного ущерба (Сравнительный) по обязательствам, возникающим вследствие предоставления услуги (услуг), заключающему(ся) Договору на оказание оценок и/или правовых актов. Сравнительный Договор страхования имеет силу в отношении обязательств, связанных с риском имущественного ущерба (Сравнительный) по обязательствам, возникающим вследствие предоставления услуги (услуг), заключающему(ся) Договору на оказание оценок и/или правовых актов.

Сравнительный Договор страхования имеет силу в отношении обязательств, связанных с риском имущественного ущерба (Сравнительный) по обязательствам, возникающим вследствие предоставления услуги (услуг), заключающему(ся) Договору на оказание оценок и/или правовых актов. Сравнительный Договор страхования имеет силу в отношении обязательств, связанных с риском имущественного ущерба (Сравнительный) по обязательствам, возникающим вследствие предоставления услуги (услуг), заключающему(ся) Договору на оказание оценок и/или правовых актов. Сравнительный Договор страхования имеет силу в отношении обязательств, связанных с риском имущественного ущерба (Сравнительный) по обязательствам, возникающим вследствие предоставления услуги (услуг), заключающему(ся) Договору на оказание оценок и/или правовых актов. Сравнительный Договор страхования имеет силу в отношении обязательств, связанных с риском имущественного ущерба (Сравнительный) по обязательствам, возникающим вследствие предоставления услуги (услуг), заключающему(ся) Договору на оказание оценок и/или правовых актов.

Сравнительный Договор страхования имеет силу в отношении обязательств, связанных с риском имущественного ущерба (Сравнительный) по обязательствам, возникающим вследствие предоставления услуги (услуг), заключающему(ся) Договору на оказание оценок и/или правовых актов. Сравнительный Договор страхования имеет силу в отношении обязательств, связанных с риском имущественного ущерба (Сравнительный) по обязательствам, возникающим вследствие предоставления услуги (услуг), заключающему(ся) Договору на оказание оценок и/или правовых актов. Сравнительный Договор страхования имеет силу в отношении обязательств, связанных с риском имущественного ущерба (Сравнительный) по обязательствам, возникающим вследствие предоставления услуги (услуг), заключающему(ся) Договору на оказание оценок и/или правовых актов.

Сравнительный Договор страхования имеет силу в отношении обязательств, связанных с риском имущественного ущерба (Сравнительный) по обязательствам, возникающим вследствие предоставления услуги (услуг), заключающему(ся) Договору на оказание оценок и/или правовых актов. Сравнительный Договор страхования имеет силу в отношении обязательств, связанных с риском имущественного ущерба (Сравнительный) по обязательствам, возникающим вследствие предоставления услуги (услуг), заключающему(ся) Договору на оказание оценок и/или правовых актов. Сравнительный Договор страхования имеет силу в отношении обязательств, связанных с риском имущественного ущерба (Сравнительный) по обязательствам, возникающим вследствие предоставления услуги (услуг), заключающему(ся) Договору на оказание оценок и/или правовых актов.

Сравнительный Договор страхования имеет силу в отношении обязательств, связанных с риском имущественного ущерба (Сравнительный) по обязательствам, возникающим вследствие предоставления услуги (услуг), заключающему(ся) Договору на оказание оценок и/или правовых актов. Сравнительный Договор страхования имеет силу в отношении обязательств, связанных с риском имущественного ущерба (Сравнительный) по обязательствам, возникающим вследствие предоставления услуги (услуг), заключающему(ся) Договору на оказание оценок и/или правовых актов. Сравнительный Договор страхования имеет силу в отношении обязательств, связанных с риском имущественного ущерба (Сравнительный) по обязательствам, возникающим вследствие предоставления услуги (услуг), заключающему(ся) Договору на оказание оценок и/или правовых актов.

КОПИЯ ВЕРНА



Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Выдана в связи с государственной реестровой процедурой признания члена «26 октября 2019 г. № 06011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

22.01.2019 г. № 2644

**Каменев
Иван Сергеевич**

Включен(а) в реестр членов от 22.01.2019 г.
Реестровый номер 2644

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 17.01.2019 г.

Президент

А. В. Каменев

0006001

Срок действия свидетельства - до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

ПОЛИС № 022-073-005161/20

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-005161/20 от 09.06.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ИСЭ»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	413100, Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Л. Кассиля, д.14, офис 1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» августа 2020 г. по «31» июля 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
ООО «ИСЭ»
Генеральный директор на основании Устава



(Каменев И.С.)

М.п.
«09» июня 2020г.

КОПИЯ ВЕРНА

()

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

№ п/п	Наименование	Местонахождение	Площадь, м²	Категория земель	Разрешенное использование	Фактическое использование
1	2	3	4	5	6	7
1	Земельный участок	Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, сельское поселение Студеновское, д. Березовка, земельный участок 1	97 329	Земли населённых пунктов	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	не используется
	Итого		97 329			

Расчет 2

Стоимость объекта, полученного сравнительным подходом

№ п/п	Наименование	Площадь, м ²	Рыночная стоимость 1 м2 руб.	Стоимость всего руб.
1	2	3	4	5
1	Земельный участок	97 329	0,97	93 941
	Итого	97 329		93 941

Расчет № 2_а

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

Сравниваемые качества	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, сельское поселение Студеновское, д. Березовка, земельный участок 1	Саратовская область, Саратовский район	Саратовская область, р-н Питерский	Саратовская область, Саратовский район	Саратовская область, Саратовский район
Источник информации		https://agroserver.ru/b/prodazha-zemelnogo-uchastka-358-ga-v-saratovskom-rayone-1353145.htm Приложение № 1	https://agroserver.ru/b/prodam-zem-uchastok-v-saratovskoy-obl-48-ga-pterskiy-rayon-1306714.htm Приложение № 1	https://agroserver.ru/b/prodazha-zemelnogo-uchastka-168-ga-v-saratovskom-rayone-1353147.htm Приложение №1	https://agroserver.ru/b/prodazha-zemelnogo-uchastka-145-ga-v-saratovskom-rayone-1361412.htm Приложение №1
Цена сделки (предложения) руб.		4000000	400 000	2 000 000	1 900 000
Площадь м кв.	97 329	3580000	400000	1680000	1450000
Цена 1 м2 руб.		1,117	1,000	1,190	1,310
Корректировка 1 на объем прав	В качестве базы для сравнения принимаются условия полных прав собственности при делимом участке. Если права собственности неполные или участок имеется только на общедолевом праве собственности, то делаются поправки				
Оцениваемый объем прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия сделки у оцен. объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		1,117	1,000	1,190	1,310
Корректировка 2 на обременения и сервитуты	В качестве базы для сравнения принимаются условия отсутствия обременений и сервитутов. В случае их наличия, делаются корректировки.				

Условия сделки	Стоимость оцениваемого объекта рассчитывается без учета обременений.	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Условия сделки у оцен. объекта по		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок	Рыночная стоимость объекта оценивается без учета обременений.				
Скорректированная цена		1,117	1,000	1,190	1,310
Корректировка 3 на условия сделки	<p>В качестве базы для сравнения принимаются коммерческие условия сделки. В случае, если сделка по аналогам совершена не в результате коммерческой сделки, то возникает необходимость корректирующих коэффициентов. К таким условиям относятся: 1) Между сторонами имеются особые, специфические взаимоотношения, аффилированность покупателя и продавца (стороны сделки являются родственниками, сделка совершена между материнской и дочерней компанией и т.п.); 2) Объект выставлен на продажу, но не реализован. В этом случае необходимо учесть возможность снижения цены в результате торга. Как правило, публикуется цена, которая несколько выше той, за которую Продавец готов реализовать объект; 3) Покупатель или продавец по каким-либо причинам не являются добровольными (реализация объекта в условиях банкротства предприятия, реализация в процессе исполнительного производства и др.); 4) Стороны не смогли осуществить адекватного маркетинга (слишком короткий период экспозиции, действуют в условиях недостатка информации, другие причины); 5) Другие условия.</p>				
Условия сделки	коммерческие	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Условия сделки у оцен. объекта по сравнению с аналогом		Хуже	Хуже	Хуже	Хуже
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		0,84	0,84	0,84	0,84
Обоснование корректировок	Объект выставлен на продажу, но не реализован. Скидка на торг. Активный рынок (Таблица 68, стр. 176*)				
Скорректированная цена		0,934	0,836	0,995	1,095
Корректировка 4 на условия финансирования	<p>В качестве базы для сравнения принимаются типичные условия финансирования сделок. В случае, если сделка по аналогам профинансирована нетипичным образом, то возникает необходимость корректирующих коэффициентов. К таким условиям относятся: 1) Неденежная форма взаиморасчетов; 2) Наличие специальных компенсаций и скидок; 3) Продажа с получением имущества обратно в аренду; 4) Отсрочки и рассрочки платежа; 5) Другие условия.</p>				
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж

Условия сделки у оцен. объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		1,0	1,0	1,0	1,0
Обоснование корректировок					
Скорректированная цена		0,934	0,836	0,995	1,095
Корректировка 5 на дату сделки	Точкой для сравнения принимается дата оценки объекта. В качестве базы для сравнения принимаются рамки даты оценки, то есть период времени от даты оценки существенно меньший, чем время, необходимое для нормальной экспозиции объекта на рынке для совершения сделки, а также в случае, если в этот период не произошло событий, существенно повлиявших на экономические условия сделки. Наиболее существенным фактором, влияющим на стоимость объекта, является инфляция. Корректировка на инфляцию осуществляется следующим образом: 1) Определяется дата сделки; 2) Определяется период от дата сделки до даты оценки; 3) Определяется уровень инфляции в этот период; 4) Стоимость объекта увеличивается на уровень инфляции.				
Дата сделки		в рамках даты оценки	в рамках даты оценки	в рамках даты оценки	в рамках даты оценки
Период		0	0	0	0
Уровень инфляции (%)		0%	0%	0%	0%
Корректировка (при инфляции >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		0,934	0,836	0,995	1,095
Корректировка 6 на качество местоположения	В качестве базы для сравнения принимается качество местоположения объекта оценки. В случае, если аналоги по качеству местоположения отличаются от объекта оценки, то применяются корректирующие коэффициенты.				
Качество местоположения оц. объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок					
Скорректированная цена		0,934	0,836	0,995	1,095
Корректировка 7 на окружение	В качестве базы для сравнения принимается качество окружения объекта. В случае, если аналоги по качеству окружения отличаются от объекта оценки, то применяются корректирующие коэффициенты.				
Характеристика окружения	Земельные участки, жилые дома, дорога	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Качество окружения оцен. объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок					
Скорректированная цена		0,934	0,836	0,995	1,095

Корректировка 8 на целевое назначение	В качестве базы для сравнения принимается целевое назначение объекта оценки, а также его разрешенное использование и права иных лиц на земельный участок. В случае, если целевое назначение аналогов отличается от объекта оценки необходимо применение корректирующих коэффициентов.				
Разрешенное использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования
Назначение оцениваемого объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (Хуже - <1, Лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок					
Скорректированная цена		0,934	0,836	0,995	1,095
Корректировка 9 на физические характеристики	К физическим характеристикам относятся рельеф, площадь, конфигурация и др. параметры.				
Рельеф	достаточно равнинный	достаточно равнинный	достаточно равнинный	достаточно равнинный	достаточно равнинный
Конфигурация	сложной формы	сложной формы	сложной формы	сложной формы	сложной формы
Состояние оцениваемого объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (Хуже - <1, Лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок					
Скорректированная цена		0,934	0,836	0,995	1,095
Корректировка 10 на инфраструктуру	Корректировка 9 на инфраструктуру подразумевает наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.)				
Характеристика	нет коммуникаций, не благоустроен	нет коммуникаций, не благоустроен	нет коммуникаций, не благоустроен	нет коммуникаций, не благоустроен	нет коммуникаций, не благоустроен
Состояние оцениваемого объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (Хуже - <1, Лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок		Корректировка на наличие коммуникаций. (таблица бб страница 177)*			
Скорректированная цена		0,934	0,836	0,995	1,095
Корректировка 11 на площадь	В качестве базы для сравнения принимается качественное состояние объекта оценки. В случае, если у аналогов имеются дополнительные отличия, которые не были учтены в предыдущих корректировках, применяются корректирующие коэффициенты.				
Площадь в м2	97 329	3580000	400000	1680000	1450000
Корректировка (Хуже - <1, Лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,00

Обоснование корректировок					
Скорректированная стоимость 1 м2		0,934	0,836	0,995	1,095
Размер корректировок		16%	16%	16%	16%
Вес аналога	100%	25%	25%	25%	25%
Обоснование					
Взвешенное значение		0,234	0,209	0,249	0,274
Средневзвешенное значение	0,97				

Статистическая обработка данных

Среднеквадратическое	0,11
Доверительный интервал	
Верхняя граница	1,07
Нижняя граница	0,86
Мин.	0,84
Макс.	1,10
Разница мин/мах	24%
Среднее	0,97
Медиана	1
Мода	#Н/Д
Коэффициент вариации	11,27%
Средневзвешенное значение	0,97
Значение к расчету	0,97

*Справочник оценщика недвижимости - 2020 Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Земельные участки. Нижний Новгород 2020 год.

Следует отметить, что основной чертой рынка земли, находящейся в частной собственности, является закрытость информации, т.е. цены совершившихся сделок практически никогда не публикуются в средствах массовой информации.
В зависимости от района и разрешенного использования земельного участка, цены могут колебаться в десятки раз.

Анализ рынка аналогичных объектов.

№ п/п	Адрес	Общая площадь	Цена	Цена 1 м кв.	Источник информации
1	2	3	4	5	6
1	Саратовская область, Саратовский район	3580000	4 000 000	1,12	https://agroserver.ru/b/prodazha-zemelnogo-uchastka-358-ga-v-saratovskom-rayone-1353145.htm Приложение № 1
2	Саратовская область, р-н Питерский	400000	400 000	1,00	https://agroserver.ru/b/prodam-zem-uchastok-v-saratovskoy-obl-48-ga-pterskiy-rayon-1306714.htm Приложение № 1
3	Саратовская область, Саратовский район	1680000	2 000 000	1,19	https://agroserver.ru/b/prodazha-zemelnogo-uchastka-168-ga-v-saratovskom-rayone-1353147.htm Приложение №1
4	Саратовская область, Саратовский район	1450000	1 900 000	1,31	https://agroserver.ru/b/prodazha-zemelnogo-uchastka-145-ga-v-saratovskom-rayone-1361412.htm Приложение №1

Мин.		400 000	1,00
Макс.		4 000 000	1,31
Среднее		2 075 000	1,15
Медиана		1 950 000	1,15
Мода		#Н/Д	#Н/Д

Расчет № 3

Весовые показатели достоверности метода оценки				
Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Проверка
Достоверность информации	0	100	0	100
Полнота информации	0	100	0	100
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	100	0	100
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	100	0	100
Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	0	100	0	100
Допущения принятые в расчетах	0	100	0	100
Весовые показатели достоверности метода оценки	0,0	100,0	0,0	100,00
Индекс надежности	0,000	1,000	0,000	1,00

Расчет №4

Согласование результатов и определение средневзвешенной рыночной стоимости

№ п/п	Наименование	Площадь, м ²	Рыночная стоимость, (сравнительный подход), руб.	Индекс надежности сравнительного подхода	Рыночная стоимость, (доходный подход), руб.	Индекс надежности доходного подхода	Согласованная стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Земельный участок	97329	93 941	1,00	-	-	93 941
Итого:			93 941				93 941

Расчет №5
Результаты оценки

№ п/п	Наименование	Местонахождение	Площадь, м ²	Рыночная стоимость (округл) руб.
1	2	3	4	5
1	Земельный участок	Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, сельское поселение Студеновское, д. Березовка, земельный участок 1	97 329	93 900
Итого:				93 900

Источник информации: <https://pkk5.rosreestr.ru/>

Земельный участок 64:35:080105:251
Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, сельское поселение Студеновское, д. Березовка, земельный участок... садоводство

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	64:35:080105:251
Кадастровый квартал:	64:35:080105
Адрес:	Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, сельское поселение Студеновское, д. Березовка, земельный участок 1
Площадь уточненная:	97 329 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
по документу:	садоводство
Форма собственности:	-
Дата внесения в ЕГРН:	14.04.2021
дата внесения изменений:	14.04.2021
Кадастровая стоимость:	-
дата определения:	-
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	-

Земельный участок 64:35:080105:251
Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, сельское поселение Студеновское, д. Березовка, земельный участок... садоводство

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	64:35:080105:251
Кадастровый квартал:	64:35:080105
Адрес:	Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, сельское поселение Студеновское, д. Березовка, земельный участок 1
Площадь уточненная:	97 329 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
по документу:	садоводство
Форма собственности:	-
Дата внесения в ЕГРН:	14.04.2021
дата внесения изменений:	14.04.2021
Кадастровая стоимость:	-
дата определения:	-
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	-

Объект оценки по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, сельское поселение Студеновское, д. Березовка, земельный участок 1

Источник информации: <http://maps.rosreestr.ru/>



Фото1 Земельный участок



Фото2 Земельный участок



Фото3 Земельный участок



Фото4 Земельный участок

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

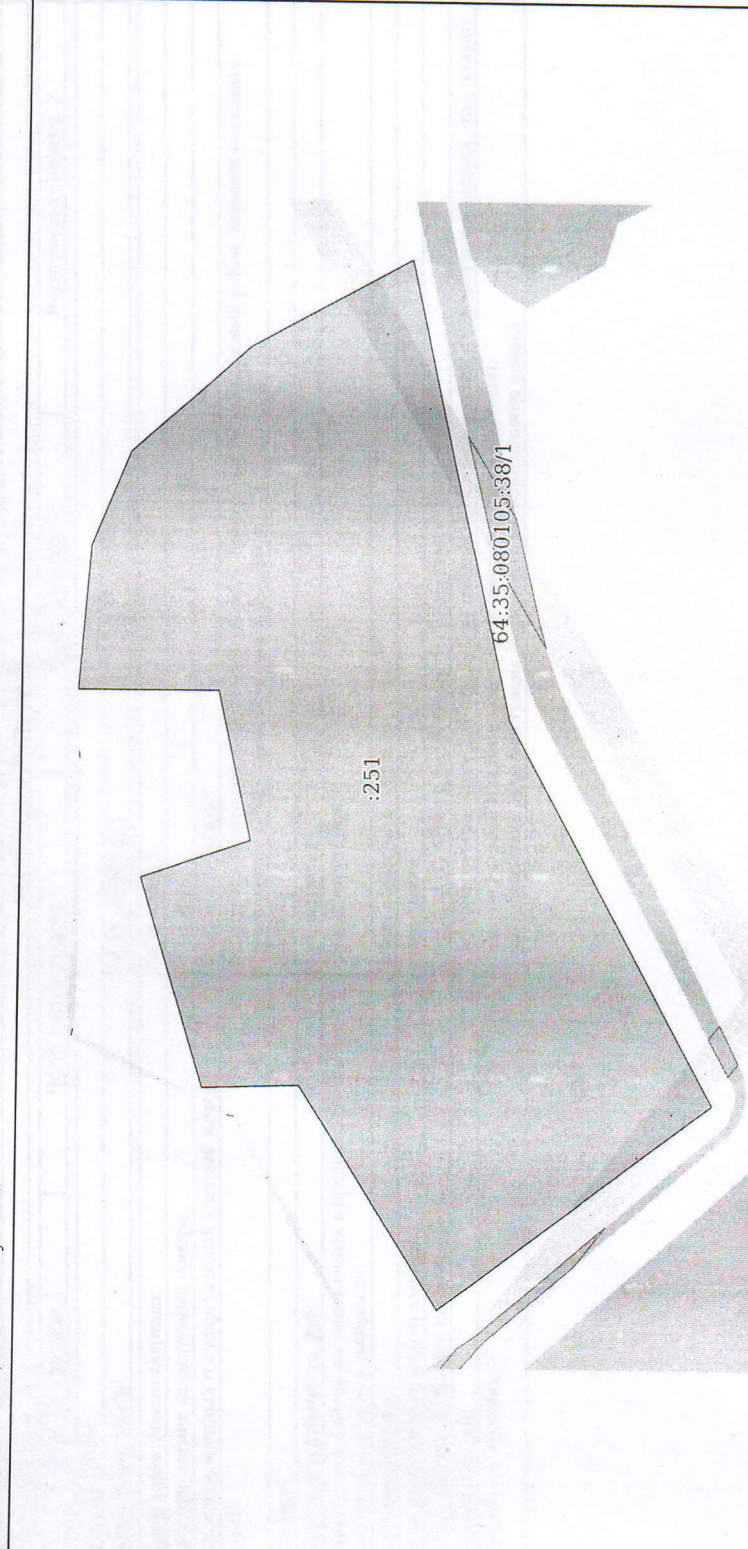
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		Всего листов выписки: 2	
вид объекта недвижимости		Всего разделов: 2	
14 апреля 2021г.	Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 2
Кадастровый номер: 64:35:080105:251			
Номер кадастрового квартала: 64:35:080105			
Дата присвоения кадастрового номера: 14.04.2021			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, сельское поселение Студеновское, д. Березовка, земельный участок 1			
Площадь: 97329 +/- 66,2			
Кадастровая стоимость, руб: не определена			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: садоводство			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.			
Получатель выписки: Никитин Алексей Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: Администрация Турковского муниципального района			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 3	Вид объекта недвижимости
14 апреля 2021 г.	Всего листов выписки: 2
Кадастровый номер: 64:35:080105:251	
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1:800	Условные обозначения:
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.



ООО «ИСЭ»

Форма № А-3 Утверждена приказом
Директора ЗАО «Галактика» № 25 от
1.09.2005 г.

Приложение к отчету № 2537 от 28.04 2021 г.

АКТ

осмотра объекта оценки (земельный участок)

28 апреля 2021 г.

Время осмотра
10 час. 00 мин.

Место Саратовская обл. Турковский м.р., с/пос. пос. -
пос. Гусевское д. Березовка, земельный участок
Мною, Гуляков В.А.

произведен осмотр объекта зем. участок инв. № 97329 ин. кв.
(наименование)

принадлежащего Администрации Турковского м.р.
(адрес владельца)

Применение технических средств при осмотре	
Съемка объекта	<u>фотокамера</u>
Другие	

Представитель заказчика _____

(_____)

Эксперт [Подпись] _____

(Гуляков В.А.)

Другие лица _____

(_____)

М.П. Представителя заказчика _____

Наименование	Описание
Название населенного пункта	д. Березовка
Масштаб населенного пункта	0 км.
Расстояние до областного центра км.	302 км
Расстояние до районного центра км.	12 км
Месторасположение объекта в населенном пункте (центр, окраина, др.)	
Характеристика соседей	
С востока	обрас
С севера	обрас
С запада	дорога, шестерь
С юга	дорога, шестерь
Характеристика улицы, на которой расположен объект	
С твердым покрытием	нет
Без твердого покрытия	да
Местного значения	да
Расположение относительно транспортных магистралей (общественный транспорт)	100м до асфальт. тр. об сервис
Наличие коммуникаций	нет
Электричество	—
Водопровод	—
Газ	—
Канализация	—
Рельеф	ровниково
Конфигурация	многоугольник
Описание грунта (почвы)	серые
Наличие улучшений на участке	линия ЛЭП
Описание улучшений	—
Дополнительные замечания	

← → ↻ agroserver.ru/b/prodazha-zemelного-uchastka-358-ga-v-saratovskom-rayone-1353145.htm

Гость [вход в личный кабинет](#) [регистрация](#) [избранное](#)


АГРОСЕРВЕР.ru
российский агропромышленный сервер

поиск товаров и услуг... **НАЙТИ**
например, [картофель](#)

[ГЛАВНАЯ](#) [ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА](#) [ПРОВЕРКА КОНТРАГЕНТА](#) [РАБОТА В АПК](#) [КАТАЛОГ AGRO TOP](#) [ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ](#) [ЕЩЁ](#)

[Главная](#) > [Товары и услуги](#) > [Земельные участки с/х назначения](#) > Продажа земельного участка 358 Га в Саратовском районе [Разместить объявление](#)

Продажа земельного участка 358 Га в Саратовском районе



цена: 4 000 000 руб / всё

✓ ИП [Путряев Николай Викторович](#)

📍 доставка в Саратов, Саратовская обл., Россия

🔍 [Проверить поставщика](#)

☎ +7 (937) 183-63-01 [Отправить сообщение](#)

📦 [Товары продавца](#)

Продажа земельных участков

Общая площадь: 3 580 000 кв.м.

Кадастровый номер: 64:32:080602:13

Саратовская область, Саратовский район


Ограниченно сроками

Звоните и пишите прямо сейчас!

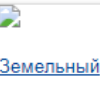
🕒 сегодня в 10:03:25

☆ [Добавить в избранное](#) [Пожаловаться на объявление](#)


- 📈 [Цены на земельные участки с/х назначения в Саратовской области \(20 \)](#)
- 📈 [Цены на земельные участки с/х назначения, поставщики \(1271 +498 \)](#)
- 📈 [Спрос на земельные участки с/х назначения, покупатели \(114 +25 \)](#)




[Земельный участок 210 Га в Брюховецком районе](#)
цена: 100 000 руб / Га




[Земельный участок 7,5 га Клинский район](#)
цена: 850 000 руб / шт.



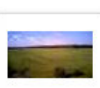
[Продаю земельный участок 20 га в Северском районе](#)
цена: 5 000 000 руб / 20 Га




[Земельный участок 28 га Калужская область Дзерж...](#)
цена: 985 000 руб / шт.






[Земельный участок 6 Га в д. Андрейцево, Кимрски...](#)
цена: 680 000 руб / участок






[Продам земельный участок в Яранский район 97га ...](#)
цена: 8 000 руб / Га




[Зем участок 157 га в Саратовской области Озинск...](#)
цена: 10 000 руб / Га

← → ↻ agroserver.ru/b/prodam-zem-uchastok-v-saratovskoy-obl-48-ga-pterskiy-rayon-1306714.htm ☆    ⋮

🏠   Гость [вход в личный кабинет](#) [регистрация](#) [избранное](#)

 **АГРОСЕРВЕР**.ru
российский агропромышленный сервер


 поиск товаров и услуг... **НАЙТИ**

например, картофель


ГЛАВНАЯ **ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА** ▾ **ПРОВЕРКА КОНТРАГЕНТА** **РАБОТА В АПК** **КАТАЛОГ AGRO TOP** **ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ** **ЕЩЁ** ▾


[Главная](#) > [Товары и услуги](#) > [Земельные участки с/х назначения](#) > Продам зем. участок в Саратовской обл. 48 га Питерский район [Разместить объявление](#)


Продам зем. участок в Саратовской обл. 48 га Питерский район






цена: 10 000 руб / Га

 [Егор](#) ▾

 доставка в Пугачев, Саратовская обл., Россия

 [Проверить поставщика](#)



 [+7 \(927\) 294-11-49](#) ▾  [Отправить сообщение](#)

 [Товары продавца](#) ▾


Продам


Земельный участок №1 по адресу: Саратовская область, р-н Питерский, примерно в 7, 5 км по направлению на северо-восток от с. Малый Узень, кад. номер 64:26:110201:25, 400000,00 кв.м.


Земельный участок № 2 по адресу: Саратовская область, р-н Питерский, примерно в 4 км по направлению на северо-запад от с. Малый Узень, кад. № 64:26:110301:62, 80 000,00 кв.м.


🕒 сегодня в 10:01:30  [Добавить в избранное](#)  [Пожаловаться на объявление](#)


- 📌 [Цены на земельные участки с/х назначения в Саратовской области \(20 \)](#)
- 📌 [Цены на земельные участки с/х назначения, поставщики \(1271 +499 \)](#)
- 📌 [Спрос на земельные участки с/х назначения, покупатели \(114 +25 \)](#)


 [Земельный участок 48,9293 га в деревне Панютино...](#)
цена: 50 000 000 руб / участок

 [Продаю земельный участок 6 га, Московская облас...](#)
цена: договорная

 [Продаю участок с/х 64 Га в Чеховском районе Моск...](#)
цена: договорная

 [Земельные участки от 5 до 360 га, Оленинский ра...](#)
цена: 7 000 руб / Га

 [Участок 15,5 Га у д. Михеево Кимрского района Т...](#)
цена: 500 000 руб / участок

 [Участок СХ 4 Га в д. Абрамово, Кимрский район, ...](#)
цена: 350 000 руб / участок

← → ↻ agroserver.ru/b/prodazha-zemelno-go-uchastka-168-ga-v-saratovskom-rayone-1353147.htm

Гость [вход в личный кабинет](#) [регистрация](#) [избранное](#)


АГРОСЕРВЕР.ru
российский агропромышленный сервер

поиск товаров и услуг... **НАЙТИ**
например, [картофель](#)

[ГЛАВНАЯ](#) [ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА](#) [ПРОВЕРКА КОНТРАГЕНТА](#) [РАБОТА В АПК](#) [КАТАЛОГ AGRO TOP](#) [ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ](#) [ЕЩЁ](#)

[Главная](#) > [Товары и услуги](#) > [Земельные участки с/х назначения](#) > Продажа земельного участка 168 Га в Саратовском районе [+ Разместить объявление](#)

Продажа земельного участка 168 Га в Саратовском районе



цена: 2 000 000 руб / всё

✓ ИП [Путряев Николай Викторович](#)

📍 доставка в Саратов, Саратовская обл., Россия

🔍 [Проверить поставщика](#)

☎ +7 (937) 183-63-01 ✉ [Отправить сообщение](#)

📦 [Товары продавца](#)

Продажа земельных участков

Общая площадь: 1 683 000 кв.м.

Кадастровый номер: 64:32:062003:15

Саратовская область, Саратовский район


Ограниченно сроками

Звоните и пишите прямо сейчас!


🕒 сегодня в 10:03:25

☆ [Добавить в избранное](#) ⓘ [Пожаловаться на объявление](#)


- [Цены на земельные участки с/х назначения в Саратовской области \(20 \)](#)
- [Цены на земельные участки с/х назначения поставщики \(1271 +490 \)](#)
- [Спрос на земельные участки с/х назначения покупатели \(114 +25 \)](#)




[Земельный участок 210 Га в Брюховецком районе](#)
цена: 100 000 руб / Га




[Земельный участок 7,5 га Клинский район](#)
цена: 850 000 руб / шт.



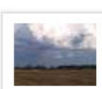
[Земельный участок 28 га Калужская область Держ...](#)
цена: 985 000 руб / шт.



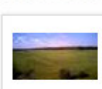
[Продаю земельный участок 20 га в Северском районе](#)
цена: 5 000 000 руб / 20 Га



[Зем участок 157 га в Саратовской области Озинск...](#)
цена: 10 000 руб / Га



[Земельный участок 6 Га в д. Андрейцево, Кимрски...](#)
цена: 680 000 руб / участок



[Продам земельный участок в Яранский район 97га ...](#)
цена: 8 000 руб / Га



поиск товаров и услуг...

НАЙТИ

например, картофель

- ГЛАВНАЯ
- ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА
- ПРОВЕРКА КОНТРАГЕНТА
- РАБОТА В АПК
- КАТАЛОГ AGRO TOP
- ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ
- ЕЩЁ

Главная > Товары и услуги > Земельные участки с/х назначения > Продажа земельного участка 145 Га в Саратовском районе > Разместить объявление

Продажа земельного участка 145 Га в Саратовском районе



цена: 1 900 000 руб / всё

ИП Путряев Николай Викторович

доставка в Саратов, Саратовская обл., Россия

Проверить поставщика

+7 (937) 183-63-01 Отправить сообщение

Товары продавца

Продажа земельного участка

Общая площадь: 1 451 123 кв.м.

Кадастровый номер: 64:34:155001:1664

Саратовская область, Саратовский район

Ограничено сроками

Звоните и пишите прямо сейчас!

сегодня в 10:03:25

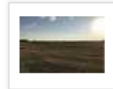
Добавить в избранное

Пожаловаться на объявление

- Цены на земельные участки с/х назначения в Саратовской области (20)
- Цены на земельные участки с/х назначения_поставщики (1271 +490)
- Спрос на земельные участки с/х назначения_покупатели (114 +25)



Земельный участок 7,5 га
Клинский район
цена: 850 000 руб / шт.



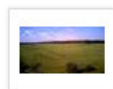
Земельный участок 210 Га в
Брюховецком районе
цена: 100 000 руб / Га



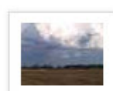
Продаю земельный участок
20 га в Северском районе
цена: 5 000 000 руб / 20 Га



Земельный участок 28 га
Калужская область Держ...
цена: 985 000 руб / шт.



Продам земельный участок
в Яранский район 97га ...
цена: 8 000 руб / Га



Земельный участок 6 Га в д.
Андрейцево, Кимрски...
цена: 680 000 руб / участок



Зем участок 157 га в
Саратовской области
Озинск...
цена: 10 000 руб / Га