



КОНСУЛЬТАЦИОННАЯ  
ГРУППА

ООО «Дельта»

160000, Вологодская область, Вологда, ул. Путейская, 6

[www.delta-vol.ru](http://www.delta-vol.ru)

ИНН 3525243560, КПП 350701001

ОГРН 1103525009851

р/с 40702810235290000702 в Санкт-Петербургском РФ АО  
"Россельхозбанк", региональный филиал Вологодский РФ АО

"Россельхозбанк"

БИК 044030910 к/с 30101810900000000910

Член Союза арбитражных управляющих  
«Саморегулируемая организация «ДЕЛО»

Заказчик: Арбитражный управляющий  
Гришкин Олег Николаевич

**Определение рыночной стоимости недвижимого имущества:  
земельных участков, расположенных в Астраханской обл., р-н.  
Харабалинский с кадастровыми номерами: 30:10:080202:4**

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ  
ОН-026/24**

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

Дата оценки: 13.08.2024г.

Дата составления: 13.08.2024г.

**ВОЛОГДА  
2024 г.**



# Содержание

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	3
1.1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	3
1.2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
1.3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	5
1.4	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	5
1.5	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) .....	6
1.6	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.....	7
1.7	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	8
1.8	ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	8
1.9	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	8
1.10	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ.....	8
1.11	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	12
2	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ .....	14
2.1	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ ..	14
3	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
3.1	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	14
	СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ.....	14
3.2	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ .....	14
3.3	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА .....	14
3.4	СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ .....	15
3.5	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....	15
4	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	15
4.1	ИСПОЛЬЗОВАНИЕ (ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ ....	15
5	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ НЕДВИЖИМОСТИ .....	17
5.1	ВЫБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ. ....	17
5.2	ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ.....	17
5.2.1	ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ И РАСЧЕТ КОРРЕКТИРОВОК.....	17
	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>21</b>
	<b>ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....</b>	<b>22</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>23</b>



# 1 Общие сведения

## 1.1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Земельный участок для использования в качестве сельскохозяйственных угодий площадью 1012000 кв.м, расположенный по адресу: Астраханская область, р-н Харабалинский, между р. Ахтуба и ильменем Хворостяной, в 8 км северо-восточнее с. Заволжское, кад. номер 30:10:080202:4;		
Порядковый номер отчета:	№26/24		
Дата составления отчета:	13 августа 2024 г.		
Основание для проведения оценки:	Договор заключен с Арбитражным управляющим Гришкин О.Н.		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	<ul style="list-style-type: none"><li>- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку;</li><li>- результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости;</li><li>- итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%;</li><li>- оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</li></ul>		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, рублей:			
	затратный:	сравнительный:	доходный:
Земельный участок для использования в качестве сельскохозяйственных угодий площадью 1012000 кв.м, расположенный по адресу: Астраханская область, р-н Харабалинский, между р. Ахтуба и ильменем Хворостяной, в 8 км северо-восточнее с. Заволжское, кад. номер 30:10:080202:4	Не использовался	1 617 049,00	Не использовался
Итоговая величина рыночной стоимости объекта на дату оценки:			
Земельный участок для использования в качестве сельскохозяйственных угодий площадью 1012000 кв.м, расположенный по адресу: Астраханская область, р-н Харабалинский, между р. Ахтуба и ильменем Хворостяной, в 8 км северо-восточнее с. Заволжское, кад. номер 30:10:080202:4	1 617 049,00		



## 1.2 Задание на оценку

Существующие имущественные права на объект оценки:	право собственности;
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	право собственности; Обременений прав не обнаружено.
Обладатель оцениваемых прав:	
Цель оценки (необходимость проведения оценки <sup>1)</sup> ):	Определение стоимости Объекта оценки в качестве определяющего параметра для определения начальной максимальной цены для аукциона
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная
Дата оценки:	13.08.2024 г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	Оценка по материалам Заказчика
Период (срок) проведения работ по оценке:	13.08.2024 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	- Правоустанавливающие документы на объекты недвижимости.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.5.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе (и (или) в форме электронного документа)
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика, кроме публикации отчета об оценке в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

<sup>1</sup> С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости



### 1.3 Сведения о заказчике оценки

Заказчик оценки	Арбитражный управляющий Гришкин Олег Николаевич ИНН 081401492521 Вид деятельности Арбитражный управляющий Дата регистрации в Росреестре 06.03.2018г.
-----------------	---

### 1.4 Сведения об Оценщике

Оценщики в штате юридического лица, заключившего договор на оценку:	Железов Дмитрий Викторович
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Дельта»
ИНН/КПП юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	ИНН 3525243560, КПП 350701001
ОГРН, дата присвоения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	ОГРН 1103525009851 от 14.07.2010 г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	г. Вологда, ул. Путейская, 6
Страхование гражданской ответственности:	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности. Страховщик: СПАО «Ингосстрах». Страховая сумма: 5 000 000 (пять миллионов) рублей. Срок действия Договора страхования: с 26 сентября 2023 г. по 26 сентября 2024 г. Страхователь: ООО «Дельта»
Оценщик, подготовивший Отчет	<b>Железов Дмитрий Викторович</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков (РОО)», номер в реестре №007840 от 17.02.2012 г. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5</li> <li>- стаж работы в оценочной деятельности с 2012 г.,</li> <li>- диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) рег.№ 976, Вологодский государственный технический университет, 2010 г).</li> <li>- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №032870-1 от 18.02.2022 г., срок действия аттестата до 18.02.2025 г.</li> <li>- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 026864-2 от 28 июля 2021г. Оценка движимого имущества.</li> <li>- местонахождение оценщика – г. Вологда, ул. Путейская,6; телефон-(8921)713-00-36; e-mail: zhelezovd@mail.ru</li> </ul>
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	<p>Настоящим ООО «Дельта» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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 за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p><b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:</b></p>	<p>Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались</p>

### 1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;



- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

## 1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

**Таблица 1.6.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете**

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога»	Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также



стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: [www.srogo.ru](http://www.srogo.ru).

### **1.7 Заявление о соответствии**

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020);
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

### **1.8 Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения**

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.;
- Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам;
- «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.;

### **1.9 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Заказчиком предоставлены копии следующих документов (представлены в приложении к Отчету):

выписка на земельный участок.

### **1.10 Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия**



Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

#### Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

**К объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.



**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.



**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

#### Основная терминология, используемая в затратном подходе

**Специализированная недвижимость** - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

**Физический износ** - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

**Внешний (экономический) износ** - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

**Накопленный износ** – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

#### Основная терминология, используемая в доходном подходе

**Денежный поток** – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Риск** – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

**Операционные расходы** – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.



**Капитализация дохода** – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

**Ставка (коэффициент) капитализации** — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

**Дисконтирование денежного потока** – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

**Реверсия** - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

**Срок экспозиции** объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

**Единица сравнения** - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

**Корректировка** – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

## 1.11 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.



#### Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

#### Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

#### Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

#### Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

*Затратный подход.* Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;

*Сравнительный подход.* Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.



## 2 Анализ рынка объекта оценки и его окружения

### 2.1 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

**Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект:** Объекты недвижимости относятся к рынку земельных участков сельскохозяйственного назначения.

## 3 Описание объекта оценки

### 3.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки согласно заданию, на оценку является:

1	Земельный участок для использования в качестве сельскохозяйственных угодий площадью 1012000 кв.м, расположенный по адресу: Астраханская область, р-н Харабалинский, между р. Ахтуба и ильменем Хворостяной, в 8 км северо-восточнее с. Заволжское, кад. номер 30:10:080202:4
---	--

### Сведения об имущественных правах и обременениях

#### Имущественные права

1	Земельный участок для использования в качестве сельскохозяйственных угодий площадью 1012000 кв.м, расположенный по адресу: Астраханская область, р-н Харабалинский, между р. Ахтуба и ильменем Хворостяной, в 8 км северо-восточнее с. Заволжское, кад. номер 30:10:080202:4	Право собственности
---	--	---------------------

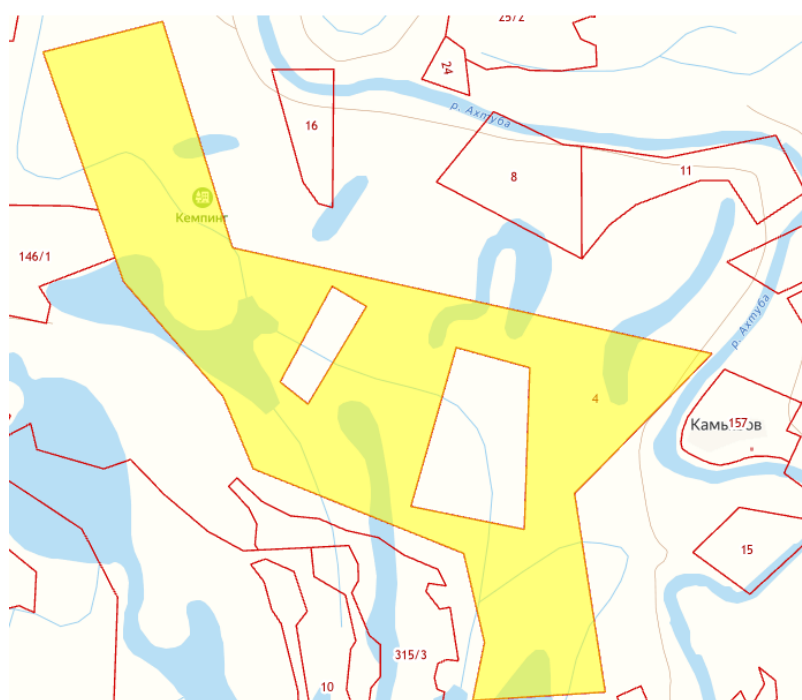
### 3.2 Описание местоположения

Харабалинский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Астраханской области России.

Район расположен в Волго-Ахтубинской пойме в восточной части региона, в полупустынной зоне. В этой части района наблюдается уникальное природное образование Бэровские бугры[3].

В районе преобладает пустынный почвенный комплекс. Наиболее плодородные почвы лугового ряда располагаются в Волго-Ахтубинской пойме.

### 3.3 Местоположение объекта



Публичная кадастровая карта



### 3.4 Сведения об износе и устареваниях

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость оцениваемого объекта недвижимости по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

### 3.5 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав оцениваемого объекта недвижимости, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки оцениваемого объекта недвижимости

На основании представленных Заказчиком документов, были установлены количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта недвижимости.

Таблица Количественные и качественные характеристики элементов оцениваемого объекта недвижимости

Земельный участок	
Кад. номер:	30:10:080202:4
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Астраханская область, р-н Харабалинский, между р. Ахтуба и ильменем Хворостяной, в 8 км северо-восточнее с. Заволжское
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	597080 руб
Уточненная	1012000 кв.м

## 4 Описание процесса оценки объекта оценки

### 4.1 Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов

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

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

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



полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Раздел V. «Подходы к оценке» ФСО №5 определяет три подхода, из которых:

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

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

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

Исходя из имеющихся данных и цели оценки, для проведения расчетов был использован подход – **сравнительный**.



## 5 Определение рыночной стоимости сравнительным подходом недвижимости

Методы сравнительного подхода:

- метод сравнительной единицы (сравнения продаж);
- метод валового рентного мультипликатора.

Наиболее предпочтительным, по мнению Оценщика, в рамках сравнительного подхода является метод сравнительной единицы, поскольку рынок недвижимости достаточно полно представлен в открытых источниках информации частными объявлениями.

Учитывая объем и качество имеющейся информации, для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж.

**Этапы применения сравнительного подхода к оценке:**

- выбор и описание объектов-аналогов;
- выбор единицы сравнения;
- выбор элементов сравнения и расчет корректировок;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

### 5.1 Выбор и описание объектов-аналогов.

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное.

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных эксплуатационных показателей (площадь и пр.)

Для подбора объектов-аналогов был произведен поиск предложений о продаже недвижимости. Согласно данным по предложениям на дату оценки к предлагается достаточное количество недвижимости. В результате были выбраны объекты, наиболее близкие к объекту оценки по функциональному, конструктивному и параметрическому сходству. Перечень и описание объектов-аналогов представлены в таблице.

### 5.2 Выбор единицы сравнения.

Согласно анализу рынка недвижимости, показателем цены является 1 квадратный метр.

Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 кв. м.

#### 5.2.1 Выбор элементов сравнения и расчет корректировок.

**Выбор элементов сравнения.** Базой для внесения поправок является единица сравнения – цена продажи/предложения объекта-аналога.

Для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

- уторговывание;
- местоположение;
- передаваемые права;
- площадь;

**Допущение:** в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:



– Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

– Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

– Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

– Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

#### **Расчет корректировок.**

##### **1. Основные корректировки приняты на основании Справочника оценщика недвижимости.**

##### **Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода**

Согласование скорректированных значений удельного показателя стоимости проводилось по общей валовой коррекции. Минимальный вес присваивался скорректированному значению для того объекта-аналога, в отношении которого общая валовая коррекция была максимальной, соответственно максимальный удельный вес присваивался относительно объекта-аналога с минимальной валовой коррекцией. В настоящем отчете весовые коэффициенты рассчитывались по общей валовой коррекции. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$B_{wi} = \frac{x_i}{\sum x_i}, \text{ где}$$

$B_{wi}$  – весовой коэффициент.

$x_i$  определяется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum q_i}{q_i}, \text{ где}$$

$q_i$  – сумма абсолютных корректировок аналога.

Ниже в таблице представлен расчет цены предложения объектов-аналогов с учетом введенных корректировок и проведено определение рыночной стоимости объекта оценки на основе средневзвешенного удельного показателя рыночной стоимости.



Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Адрес Объекта	Астраханская обл., Ахтубинский р-н	Астраханская обл., Ахтубинский р-н	Астраханская обл., Ахтубинский р-н	Астраханская область, р-н Харабалинский, между р. Ахтуба и ильменем Хворостяной, в 8 км северо-восточнее с. Заволжское. Кадастровый номер 30:10:080202:4
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/chemnyy_yar/zemeln_uchastki/uchastok_2343_qa_snt_dnp_3260938214">https://www.avito.ru/chemnyy_yar/zemeln_uchastki/uchastok_2343_qa_snt_dnp_3260938214</a>	<a href="https://www.avito.ru/astrahanskaya_oblast_nikolskoe/zemeln_uchastki/uchastok_32_qa_snt_dnp_3964397489">https://www.avito.ru/astrahanskaya_oblast_nikolskoe/zemeln_uchastki/uchastok_32_qa_snt_dnp_3964397489</a>	<a href="https://www.avito.ru/astrahanskaya_oblast_nikolskoe/zemeln_uchastki/uchastok_11764_qa_snt_dnp_4170086282">https://www.avito.ru/astrahanskaya_oblast_nikolskoe/zemeln_uchastki/uchastok_11764_qa_snt_dnp_4170086282</a>	
Цена, руб.	320 000,00	950 000,00	1 350 000,00	
Площадь, кв. м.	234 500	320 000	1 176 400	1 012 000
Цена 1 кв. м, руб.	1,36	2,97	1,15	
Корректировка на торг.	-9,2%	-9,2%	-9,2%	
Скорректированная цена, руб./кв. м.	1,24	2,70	1,04	
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на вид права	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	1,24	2,70	1,04	
Корректировка на площадь, кв.м.	-16,0%	-4,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	1,04	2,59	1,04	
Корректировка на местоположение	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	1,04	2,59	1,04	
Назначение	Сельскохозяйственное	Сельскохозяйственное	Сельскохозяйственное	Сельскохозяйственное



Корректировка на назначение	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	1,04	2,59	1,04	
Значение общей корректировки единицы сравнения в % от цены предложения	23,7%	12,8%	9,2%	
Весовые коэффициенты	0,241	0,360	0,399	
Средневзвешенное значение единицы сравнения, руб./кв.м	1,60			
Стоимость участка., руб.	1 617 049,00			



## Согласование результатов.

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Рыночная стоимость объектов была определена сравнительным подходом.

Сравнительный подход в рыночных условиях позволяет наиболее точно определить стоимость объекта оценки при наличии подходящих аналогов, представленных на рынке.

Согласование осуществляется методом субъективного взвешивания, посредством применения весовых коэффициентов, отражающих степень применимости конкретного подхода к объекту оценки. Распределение весовых коэффициентов приведено в таблице.

Таблица

Подход к оценке		Затратный, руб.	Сравнительный, руб.	Доходный, руб.	Итоговая стоимость, руб. без НДС
1	Земельный участок для использования в качестве сельскохозяйственных угодий площадью 1012000 кв.м, расположенный по адресу: Астраханская обл, р-н Харабалинский, между р. Ахтуба и ильменем Хворостяной, в 8 км северо-восточнее с. Заволжское, кад. номер: 30:10:080202:4	Обоснованный отказ	1 617 049,00	Обоснованный отказ	1 617 049,00
				Итого:	1 617 049,00
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</b>					
<b>1 617 049,00 (один миллион шестьсот семнадцать тысяч сорок девять рублей ноль копеек)</b>					



## **Заявление о соответствии**

У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности, предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в данном отчете. Оценщик выступал в качестве беспристрастного эксперта.

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

Содержащиеся в отчете аналитические исследования, выводы и заключения достоверны лишь с учетом всех ограничительных условий, допущений и пределов применения настоящего отчета, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенными нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения, заключения, изложенные в отчете.

Наше вознаграждение не связано со стоимостью объекта, оцениваемого в настоящем отчете, с благоприятной для целей заказчика оценочной стоимостью оцениваемого объекта, достижением заранее оговоренного результата или наступлением последующих событий.

Лица, подписавшие настоящий отчет, при его подготовке не прибегали к помощи других специалистов.

Аналитические исследования, выводы и заключения, а также настоящий отчет выполнены в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с использованием Федеральных стандартов оценки № 1-3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России и других нормативных актов действующего законодательства РФ и со сложившейся оценочной практикой.

Рыночная стоимость признается действительной на 13.08.2024 г.

Оценщик \_\_\_\_\_/Железов Д.В./



ПРИЛОЖЕНИЯ

Документы, используемые в отчете:

Фидиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Курской области  
полное наименование органа регистрации прав



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.08.2024, поступившего на рассмотрение 06.08.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.08.2024г. № КУВИ-001/2024-200152782			
Кадастровый номер:		30:10:080202:4	
Номер кадастрового квартала:		30:10:080202	
Дата присвоения кадастрового номера:		26.03.2007	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Астраханская область, р-н Харабалинский, между р. Ахтуба и ильменем Хворостяной, в 8 км северо-восточнее с. Заволжское	
Площадь, м2:		1012000 +/- 8802	
Кадастровая стоимость, руб:		597080	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		производство с/х продукции	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Гришкин Олег Николаевич	

полное наименование должности		<div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 09BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдвоен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</div></div>	инициалы, фамилия



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.08.2024г. № КУЗИ-001/2024-200152782			
Кадастровый номер:		30:10:080202:4	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Чернышов Сергей Александрович, 27.06.1964, г. Астрахань, РОССИЯ, СНИЛС 035-533-164 34 паспорт гражданина Российской Федерации серия 12 09 №261688, выдан 03.07.2009, ОУФМС России по Астраханской области и Республике Калмыкия в Харабалинском районе Российская Федерация, Астраханская обл., Харабалинский район, с. Заволжское, ул. Ленина, дом №87
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 30-30-02/021/2009-219 24.04.2009 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	14.02.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	30-30-13/001/2013-103	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.02.2013 по 04.12.2015	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195, контактная информация: eulykova@sberbank.ru, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, дом №19	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, № 13-27304/1и, выдан 12.02.2013, дата государственной регистрации: 14.02.2013, номер государственной регистрации: 30-30-13/001/2013-103	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Стор.фами: 00B0056B7401CB38D2B3576ACDC8425108	
полное наименование должности		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.08.2024г. № КУВИ-001/2024-200152782			
Кадастровый номер:		30:10:080202:4	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401CB38D2B3576ACD8425108 Выдан: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.08.2024г. № КУВИ-001/2024-200152782			
Кадастровый номер:		30:10:080202:4	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:20000		Условные обозначения:	
<div><div></div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 06B056B7401C3B8D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</div></div>			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



**ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР  
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО  
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

# **СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2016**

**ПОД РЕДАКЦИЕЙ  
ЛЕЙФЕРА Л.А.**

**ТОМ III  
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

**ИЗДАНИЕ ЧЕТВЕРТОЕ**

**Нижний Новгород  
2016**



### 9.1.1. Активный рынок

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

Таблица 77

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



## 5. Передаваемые имущественные права

### Предварительные замечания

В этом разделе приведены поправочные коэффициенты (корректировки), используемые в рамках сравнительного подхода для корректировки цен объектов-аналогов, отличающихся от объекта оценки видом передаваемых имущественных прав.

### 5.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов<sup>4</sup>

Таблица 41

Наименование коэффициента		Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности		0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности		0,74	0,73	0,76

<sup>4</sup> Права аренды и права собственности от НДС не очищались



Таблица 41 (продолжение)

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78
Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,77	0,79
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,87	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,81	0,80	0,82



Таблица 41 (продолжение)

Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,77	0,80
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,78	0,80
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,86	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,76	0,78



## Матрицы коэффициентов

Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Таблица 54

Земельные участки сельскохозяйственного назначения					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

Таблица 55

Земельные участки под МЖС					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,06	1,18	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,15
	1,5-5	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,87	0,96	1,00





Омская торгово-промышленная палата



Российское Общество Оценщиков



СИБАДИ



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство Омской области



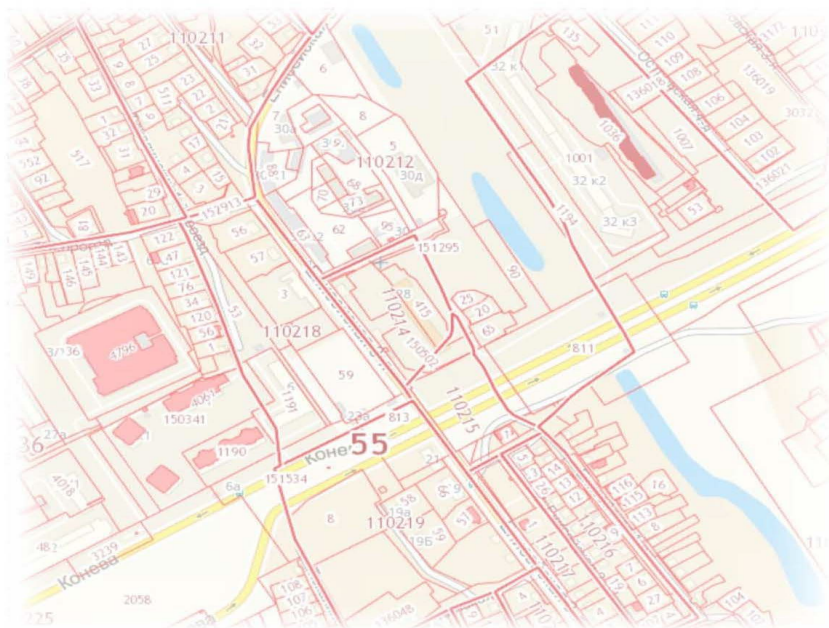
Администрация города Омска



Совет экспертов рынка недвижимости



Рекомендовано к использованию профессиональными участниками рынка недвижимости



## СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК

Сегмент «Земельные участки»

01.01.2017 г.

Информационные партнеры:



Омск, ул. Ч. Валиханова, 8

тел. (3812) 31-18-10, 37-17-83

www.areall.ru

ООО «Дельта»

160000, Вологда, ул. Путейская, д. 6, [ocenka-35@yandex.ru](mailto:ocenka-35@yandex.ru)



До 3 лет (краткосрочная аренда) – в случае предоставления земельного участка юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства; в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства этого объекта, в случае предоставления земельного участка гражданину для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества

До 10 лет – на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений

До 25 лет – в случае предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства

До 49 лет – для размещения линейных объектов; в случае предоставления земельного участка в аренду собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке, или помещений в них

**Таблица 20. Шкала корректировок на передаваемые права на земельный участок**

Вид объекта	До 3 лет*	До 10 лет	До 25 лет	До 49 лет	Более 49 лет	собственность
ВРИ 3,9,13	0,70	0,86	0,89	0,92	0,98	1,00
ВРИ 5,6,7,17	0,70	0,87	0,89	0,91	0,98	1,00
ВРИ 1	0,80	0,87	0,89	0,91	0,99	1,00
ВРИ 2,4	0,80	0,85	0,87	0,95	0,97	1,00
Земли с/х с возможностью возведения ОКС/без возможности возведения ОКС	0,70/0,30	0,75/0,50	0,80	0,85	0,95	1,00

\*Право аренды под застройку, позволяющее далее выкупить земельный участок в собственность в результате осуществления строительства объекта капитального строения.

При исследовании данного вопроса важным фактором является остаточный срок в соответствии с действующим договором аренды. Рассчитать влияние остаточного срока аренды на рыночную стоимость права аренды можно на основе функции, определенной в соответствии с данными исследования.

Для земельных участков сельскохозяйственного назначения характерен такой тип сделки, как продажа пая в земельном участке (обозначенной доли). Понятие земельного пая определяется как право определенного субъекта на часть в общем праве собственности на земельный надел, который принадлежит к землям сельхозназначения.

**Таблица 21. Шкала корректировок на передаваемые права на земельный участок сельхозназначения**

Вид объекта	Продажа пая в общем праве собственности на земельный надел земель сельхозназначения	собственность
Земли с/х	0,85	1,00

### III. Объектные ценообразующие факторы

Группировка видов разрешенного использования, связанных с производственным, складским назначением, хранением и функционированием автотранспорта (ВРИ 3,9,13) рассматривается в разрезе 21 ценообразующего фактора. Группировка факторов представлена в Таблице 22, из которых наиболее значимые и часто встречающиеся факторы представлены в рамках исследования.

**Таблица 22. Группировка объективных ценообразующих факторов**

Группы	Подгруппы	Шифр фактора	Факторы		
			ВРИ 3,9,13	ВРИ 1,5,6,7,8,17	ВРИ 2,4
Административно-правовые факторы	Градостроительное территориальное зонирование	АП.3.3	Административное (территориальное) зонирование	Административное (территориальное) зонирование	Административное (территориальное) зонирование
Социально-экономические факторы	Факторы социальной среды и сервиса	СЭ.Серв.1	Качество территории (УК, КП и т.д.)	Качество территории (УК, КП и т.д.)	Качество территории (УК, КП и т.д.)



# Объекты аналоги

Участок 23,43 га (СНТ, ДНП) на продажу в Черном Яре | Продажа земельных участков в Черном Яре | Авито

Для бизнеса

Авито Pro

Карьера в Авито

Помощь

Каталоги

Польза

Мои объявления

Желтые Дни

Ремонт объявлений

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Астраханская область

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

Участок 23,43 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить закладку

Об участке

Площадь: 2343 сот.

Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Астраханская обл., Ахтубинский р-н

Скрыть карту

Описание

Продаю участок сельскохозяйственного назначения

Площадь 234 389м2

Для крестьянского и фермерского хозяйства

48.076452°, 46.263319°

Идеально для строительства фермы или базы отдыха до реки Герасимовка 1 км

по участку проходит линия электричества

Имеется водоем, а поповоднее участок подтапливается на 20%

Участок расположен рядом с глубоким озером, где можно порыбачить :)

В 2-3км располагается база отдыха.

Участок в собственности!!!!

Реальному покупателю, ТОРГ!!!!!! цена до конца лета!!!

№ 3260938214 - 7 августа в 15:30 - 988 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

320 000 ₽

137 ₽ за сотку

Позвонить через Авито

8 800 800 800 800

Написать сообщение

Ответит за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Екатерина

Частное лицо

На Авито с июня 2017

Документы проверены

Земельный участок: 14,2 сотки СО

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Реклама

12+

Путешествуй чаще с MTC Travel!

Кешбек 25% за отели, без ограничений по сумме

Подробнее

Реклама

18+

СЕМЕЙНАЯ ПРОГРАММА

ВЫГОДА ДО 200 000 ₽\*





30 Все категории

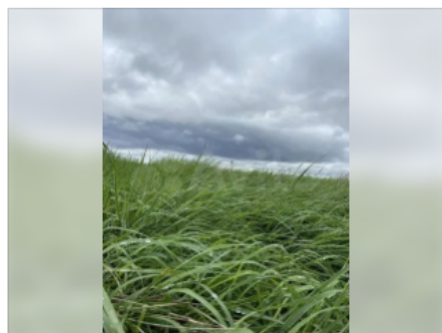
Поиск по объявлениям

Найти

Астраханская область

Главная &gt; ... &gt; Земельные участки &gt; Купить &gt; Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

## Участок 32 га (СНТ, ДНП)

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

## Об участке

Площадь: 3200 сот.

Расстояние до центра города: 25 км

## Расположение

Астраханская обл., Ахтубинский р-н, с. Золотуха, ул. Пушкина [Скрыть карту](#)

## Описание

Продается участок «район Гарелого» близ реки Ахтуба, всего 200метров, земля плодородная, отличный сенокос в сезон. 32га в собственности. Природа изумительная для любителей Астраханской области.  
Цена окончательная  
Купить землю в Астрахани, земельный участок в Астраханской области, земельный участок с сенокосом

## Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
950 000 Р	3 000 000 Р
Первый взнос	Срок ипотеки
1 185 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

От 6% От 16 578 Р	От 6% От 16 578 Р	От 6% От 16 578 Р	От 6% От 16 578 Р

[Перейти к анкете](#)[Проверить, дадут ли ипотеку](#)Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

№ 3964397489 - 16 июля в 12:38 - 608 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

950 000 Р

297 Р за сотку

В ипотеку от 16 578 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)[Показать телефон](#)  
В 000.000.000.000[Написать сообщение](#)  
Отвечает около часа[Рассчитать ипотеку](#)

## Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продать?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)

Арина

Частное лицо

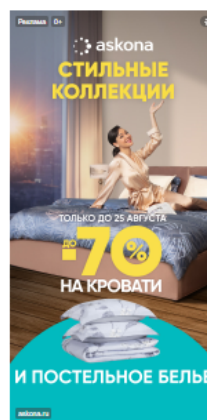
На Авито с июня 2021

[Документы проверены](#) [Знакилад: -53 кг СОУ](#)

12 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

**МТС TRAVEL**  
Путешествуй чаще с МТС Travel  
Кэшбек 25% за отели, без ограничения по сумме  
[Подробнее](#)







10 Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Астраханская область

Главная &gt; ... &gt; Земельные участки &gt; Купить &gt; Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

## Участок 117,64 га (СНТ, ДНП)

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

## Об участке

Площадь: 11764 сот.

Расстояние до центра города: 25 км

## Расположение

Астраханская обл., Ахтубинский р-н, с. Золотуха, ул. Пушкина [Скрыть карту](#)

## Описание

Земля в Займище, просьба смотреть публичную кадастровую карту. 60 % заливается в половодье. 117,64 гектар

## Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
1 350 000 Р	3 000 000 Р
Первый взнос	Срок ипотеки
1 305 000 Р	30 лет

## Одна заявка в несколько банков

ВТБ	Альфа-банк	Росбанк	Банк ДОМ.РФ
От 6 % От 18 257 Р	От 6 % От 18 257 Р	От 6 % От 18 257 Р	От 6 % От 18 257 Р

[Перейти к анкете](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Периоды анкеты, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 4170086282 - вчера в 09:14 - 1161 просмотр (4 сегодня)

[Пожаловаться](#)

## Пожимые объявления

1 350 000 Р

115 Р за сотку

В ипотеку от 18 257 Р/мес.

[Посмотреть скидку](#)

Позвонить через Авито

в 994 000 000 000

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

## Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Антон Базов

Частное лицо

На Авито с апреля 2021

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

СОВКОМБАНК

**Кредит до 30 млн Р**  
под залог недвижимости

Кредит под залог недвижимости Выгодный. Срок: 30 лет. Сумма до 30 млн руб. ТКС: 17,12% (20,48% Служба - 14,0% Надбавка к кредитной ставке за использование недвижимости в качестве залога: +1,75%. Параллельно можно на ипотеку, автокредит, кредит. Информация доступна на 1192-2024. ИПО - Служба. По телефону 800-500-500-500

Электротовары Werkel

Умная встраиваемая розетка с...

7730 Р

Доставка при покупке от 10 000 Р - бесплатная

[Узнать больше](#)

Гофрированная труба для электропроводки

4.7 Рейтинг организации

Металлическая гофрированная труба для электропроводки. Доставка по РФ. Звоните!

[Узнать больше](#)



ПРИЛОЖЕНИЕ 2  
Документы, регламентирующие деятельность оценщика



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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**  
**Железов Дмитрий Викторович**  
(фамилия, имя и отчество)  
**ИНН 352604703987**  
(ИНН)

**включен в реестр членов РОО:**  
**17 февраля 2012 года, регистрационный № 007840**

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

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент  М.П.  Ю.В. Козырь

**0002210 \***

ООО «НТТ ГРАФ», г. Москва, 2020 г., урочень 8

А4792



Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 946



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 941748

Настоящий диплом выдан Мелкову  
Виктору Викторовичу  
(фамилия, имя, отчество)  
в том, что он(а) с "22" ноября 2009 г. по "10" декабря 2010 г.  
Тестированием  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Федеральном  
учреждении высшего профессионального образования  
«Вологодский государственный технический университет»  
(наименование  
образовательного учреждения (подразделения) государственного профессионального образования)  
по Программе  
«Оценка стоимости предприятий  
(бизнеса)»  
(наименование программы дополнительного профессионального образования)  
Государственная аттестационная комиссия решением от "10" декабря 2010 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Мелкова  
(фамилия, имя, отчество)  
Виктора Викторовича  
на ведение профессиональной деятельности в сфере Бизнеса  
стоимости предприятий (бизнеса)  
(наименование)  
Город Вологда 100 2010  
Председатель государственной  
аттестационной комиссии  
Директор (директор) М.И. [подпись]



# EY Academy of Business

This is to certify that

**Dmitry Zhelezov**

has successfully completed the intensive training

**Valuation of assets used as collateral**

held on September 19<sup>th</sup> to September 20<sup>th</sup>, 2016, Saint-Petersburg, Russia



Director  
Academy of Business



Building a better  
working world



# СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 433-701-128502/2 от 27.09.2023 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-701-128502/23 от 27.09.2023 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:</b>
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДЕЛЬТА"	160553, Вологодская обл., Вологодский р-н, п.Федотово, д.6, оф.5

<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:</b>	<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>
Оценочная деятельность	Российская Федерация

<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b>	<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ:</b>	<b>РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:</b>
с 27.09.2023 по 26.09.2024	12 месяцев	27.09.2016

<b>ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):</b>	<b>ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:</b>	<b>ФРАНШИЗА:</b>
Объектом страхования имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности	5 000 000 рублей По одному страховому случаю	0 рублей
Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту	100 000 рублей	0 рублей

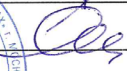
<b>СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования:</b>	<b>5 100 000 рублей</b>
---	-------------------------

## ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

- Моментом наступления страхового случая по Договору страхования признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- Третьими лицами являются Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем и иные третьи лица, которым может быть причинены убытки при осуществлении Застрахованной деятельности
- Страховая защита распространяется исключительно на имущественные претензии (требования о возмещении реального ущерба), заявленные Страхователю в течение Периода страхования.
- Данный Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
- При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495)956-55-55 или по электронной почте liabilityclaims@ingos.ru

## СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2  
ИНН: 7705042179  
Расч. сч. 40701810200010000001 в АО Ингосстрах Банк  
Кор. сч. 30101810845250000148  
БИК 044525148  
КПП 770701001  
Тел: +7(499)973-92-03, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru

От Страховщика:   
Е.А.Ермакова  
Начальник отдела корпоративного страхования  
филиала СПАО «Ингосстрах» в Вологодской области  
Доверенность № 7/С от 16.01.2023 г.



СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.



# СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-701-124106/24 от 02.08.2024 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования №433-701-124106/24 от 02.08.2024 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

## СТРАХОВАТЕЛЬ:

Железов Дмитрий Викторович

## ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность

## ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

## ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с 02.08.2024  
по 01.08.2025

## СРОК СТРАХОВАНИЯ:

12 месяцев

## РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

Ретроактивная дата устанавливается с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность

## ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам

## СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000 рублей

## ФРАНШИЗА:

0 рублей

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту

100 000 рублей

0 рублей

## ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

1. Договор страхования покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
2. Страховая защита по Договору страхования распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.
3. Данный Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика на условиях, содержащихся в Договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
4. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495)956-55-55 или по электронной почте liabilityclaims@ingos.ru

## СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2  
ИНН: 7705042179  
Расч. сч. 40701810200010000001 в АО Ингосстрах Банк  
Кор. сч. 30101810845250000148  
БИК 044525148  
КПП 770701001  
Тел: +7(499)973-92-03, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru

От Страховщика:  А.С. Шамкина

Заместитель директора филиала  
СПАО «Ингосстрах» в Вологодской области  
На основании Доверенности, зарегистрированной в  
реестре № 35/42-н/35-2024-3-216 от 31.01.2024

СПАО «Ингосстрах», Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032870-1

« 18 » февраля 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Железову Дмитрию Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » февраля 20 22 г. № 239

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 18 » февраля 20 25 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -Б-, ТЗ № 672.