

C&E



392002 Тамбов
ул. Советская, 38А, оф. 13
тел. (4752) 760061, 89027 207188

ОТЧЕТ № 112

об оценке объектов оценки

Объект оценки:

Земельный участок. Площадь: 2300 кв.м. Кадастровый номер: 58:27:0330101:391. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства. Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Тамалинский, с. Вишневоe, ул. Кашкина, дом 23.

Дата оценки:

«03» сентября 2025 г.

Дата составления отчета:

«05» сентября 2025 г.

Заказчик:

Курдюмов А.В.

Исполнитель:

ООО «Капитал-Е»

**Финансовому управляющему
Курдюмову А.В.**

Уважаемый Александр Васильевич!

Согласно договору № 112 от "03" сентября 2025 г. фирмой произведена работа по определению рыночной стоимости объекта недвижимости:

Земельный участок. Площадь: 2300 кв.м. Кадастровый номер: 58:27:0330101:391. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства. Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Тамалинский, с. Вишневое, ул. Кашкина, дом 23.

Развернутая характеристика оцениваемого имущества приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Результаты проведенных расчетов приведены в письменном отчете.

*Проведенные расчеты позволяют сделать вывод, что **итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости:***

Земельный участок. Площадь: 2300 кв.м. Кадастровый номер: 58:27:0330101:391. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства. Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Тамалинский, с. Вишневое, ул. Кашкина, дом 23, *по состоянию на «03» сентября 2025 года, составляет с округлением*

163 300 рублей,

НДС не облагается (в соотв. со ст. 149 НК РФ).

Выводы, содержащиеся в данном отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета. Оценщиком не проводилась как часть этой работы аудиторская или иная проверка предоставленной Заказчиком информации, используемой в настоящем Отчете. Мы не в состоянии дать какие-либо гарантии и в какой бы то ни было форме подтвердить надежность данной информации.

На наш взгляд, данная оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального стандарта оценки

«Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

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

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

Директор ООО "КАПИТАЛ-Е"

Е. П. Куликова

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.	6
1.1 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	6
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	10
3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	10
3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, РАБОТАЮЩИХ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	11
3.4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ СТОРОННИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	13
.....	13
4. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКОВ	14
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	15
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ.	16
6.1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	16
6.2. ВНЕШНИЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ В ОТЧЕТЕ.....	16
Основная терминология, используемая в сравнительном подходе	21
8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	22
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	32
9.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И УЛУЧШЕНИЙ.....	32
9.2. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	35
9.3. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	35
10. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
11.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ.....	38
11.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	41
11.3. Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект, указание интервала значения цен	45
11.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов, анализ ценообразующих факторов	52
11.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта. Динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.....	58
12. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ	60
13. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.	63
13.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	63
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА	79
15. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.	81
ПРИЛОЖЕНИЯ	81

ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ..... 164

- Выписка из ЕГРН от 08.08.2025 № КУВИ-001/2025-152056155

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

1.1 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Параметр	Характеристика
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № 112 от 03.09.2025 г.
Краткое описание объектов оценки:	Земельный участок. Площадь: 2300 кв.м. Кадастровый номер: 58:27:0330101:391. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства. Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Тамалинский, с. Вишневое, ул. Кашкина, дом 23.
Оцениваемые имущественные права:	
КН 58:27:0330101:391	
Правообладатель	Тараров Анатолий Михайлович: СНИЛС 062-017-158 15 Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 56 17 № 434487 от 18.08.2018 выдан: УМВД России по Пензенской области адрес места жительства или места пребывания: 442910, Пензенская область, р-н. Тамалинский, с. Вишневое, ул. Кашкина, д. 21
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность 58:27:0330101:391-58/063/2023-3 07.12.2023 г.
Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результата оценки	Для судопроизводства
Дата оценки:	«03» сентября 2025 г.
Срок проведения оценки	С «03» сентября 2025 г. по «05» сентября 2025 г.
Дата составления отчета	«05» сентября 2025 г.

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ

При определении рыночной стоимости объекта оценки были применены следующие подходы и в их рамках получены следующие величины стоимости:

Объект оценки	Рыночная стоимость затратным подходом, руб.	Удельный вес, долях	Рыночная стоимость сравнительным подходом, руб. (НДС не облагается)	Удельный вес, долях	Рыночная стоимость доходным подходом, руб.	Удельный вес, долях	Согласованная рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
Земельный участок. Площадь: 2300 кв.м. Кадастровый номер: 58:27:0330101:391. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства. Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Тамалинский, с. Вишневое, ул. Кашкина, дом 23.	Обоснован отказ	0	163300	1	Обоснован отказ	0	163300

Пунктом 30 ФСО №7 предусмотрено приведение возможных границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта недвижимости.

На сегодняшний день нет выработанной методики определения данного интервала. Стоимость может находиться в определенном интервале значений, а погрешность в стоимости обусловлена множеством факторов - как качеством исходной информацией, так и погрешностью в расчетах.

1.3 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

*Проведенные расчеты позволяют сделать вывод, что **итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости:***

Земельный участок. Площадь: 2300 кв.м. Кадастровый номер: 58:27:0330101:391. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства. Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Тамалинский, с. Вишневое, ул. Кашкина, дом 23, по состоянию на «03» сентября 2025 года, составляет с округлением

**163 300 рублей,
НДС не облагается (в соотв. со ст. 149 НК РФ).**

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку, подписанное между Заказчиком и Исполнителем, приведено в Приложении к настоящему отчету. Основные положения этого документа приведены в таблице ниже.

Объекты оценки	Земельный участок. Площадь: 2300 кв.м. Кадастровый номер: 58:27:0330101:391. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства. Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Тамалинский, с. Вишневое, ул. Кашкина, дом 23.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Применяемые стандарты оценочной деятельности	<p>Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ; ➤ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ➤ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ➤ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ➤ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ➤ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ➤ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ➤ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 ➤ «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р
Вид стоимости	Рыночная стоимость, под которой понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.
Дата оценки	«03» сентября 2025 г.
Допущения оценки в отношении объекта оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. В процессе подготовки отчета об оценке, оценщики исходят из допущения о достоверности предоставленных заказчиком документов. 2. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам. 3. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных заказчиком документов несет заказчик. 4. Не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. 5. Отчет об оценке предназначен для заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов отчета об оценке по другому назначению будет некорректно. 6. Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов. 7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На исполнителях не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. 8. Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку. 9. Полученные результаты оценки действительно только на дату оценки, оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
Специальные допущения	При определении рыночной стоимости для целей судопроизводства не учитываются обременения, возникающие в ходе финансово-хозяйственной деятельности собственника или арендатора – договора аренды, субаренды, залога, ипотеки и т.п.
Ограничения оценки	Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие представленной Заказчиком информации. В связи с чем, оценщик основывается на состоянии объекта оценки со слов Заказчика, не подвергая полученную информацию сомнению.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Ни целое, ни любая часть настоящего Отчета об оценке или любые ссылки на данный документ не могут быть включены в любую публикацию, проспект или инструкцию, и изданы без письменного одобрения оценщиком формы и контекста такой публикации. Этот отчет является конфиденциальным для Заказчика и профессиональных консультантов Заказчика, и может быть использован для единственной цели, заявленной выше.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Реквизиты Заказчика оценки
<p>Финансовый управляющий Курдюмов Александр Васильевич, ИНН 682006743388; СРО ПАУ ЦФО, № в реестре 20432</p>

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Параметр	Значение
Полное наименование:	ООО «Капитал-Е»
Юридический адрес:	г. Тамбов, ул. Советская, д.38А, офис.13
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	ИНН 6831021681
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1026801157327 от 13.09.2002 г.
Банковские реквизиты	р/с 40702810400000000544 в АО Банк «ТКПБ» г. Тамбов; кор./с 30101810600000000755, БИК 046850755
Сведения о страховании ответственности	Ответственность Исполнителя застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис № 471/2024/СП134/765, срок действия с 01 января 2025 по 31 декабря 2025 г., страховая сумма 100 000 000 рублей.
Перечень лиц (Оценщиков) являющихся штатными работниками	Куликова Елена Павловна Морозова Марина Викторовна
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Капитал-Е» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Капитал-Е» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, РАБОТАЮЩИХ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Параметр	Значение
Оценщик (Ф.И.О.)	Куликова Елена Павловна
Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика	+7(902)720-71-88 г. Тамбов, ул. Советская,38А, оф.13 capitale@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	член НП СМАО (125315, г. Москва, Ленинградский п-т, д. 74А), регистрационный (реестровый) номер свидетельство № 138 от 04 мая 2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Московского государственного университета экономики, статистики и информатики, серия ПП № 346292 от 27 декабря 2000 г., специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности - «Оценка недвижимости» 025459-КА1, № 040919-1 от 10.07.2024 г. действует до 10.07.2027 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности - «Оценка движимого имущества» 015133-КА2, № 043661-2 от 30.08.2024 г. действует до 30.08.2027г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис № 472/2024/СП134/765, срок действия с 01 января 2025 по 31 декабря 2025 г., страховая сумма 3 000 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	стаж работы в области оценки — с 1996 г.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Куликова Елена Павловна подтверждает 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. Оценщик Куликова Елена Павловна 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. Оценщик Куликова Елена Павловна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица

	<p>– 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>
--	--

Параметр	Значение
Оценщик (Ф.И.О.)	Морозова Марина Викторовна
Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика	+7(902)727-60-96 г. Тамбов, ул. Советская, 38А, оф.13 capitale@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	член НП «АРМО» (115280, г. Москва, Ленинская Слобода, 19), регистрационный (реестровый) номер свидетельство № 2045 от 10.03.2010 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	образование в области оценки: Диплом Российского государственного гуманитарного университета, серия ПП № 563549 от 03.02.2006 г., специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности - «Оценка недвижимости» 027884-КА1, № 044959-1 от 18.10.2024 г. действует до 18.10.2027 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности - «Оценка движимого имущества» 015132-КА2, № 043660-2 от 30.08.2024 г. действует до 30.08.2027 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис № 473/2024/СП134/765, срок действия с 01 января 2025 по 31 декабря 2025 г., страховая сумма 3 000 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	стаж работы в области оценки - с 2010 г.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Морозова Марина Викторовна подтверждает 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. Оценщик Морозова Марина Викторовна 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>Оценщик Морозова Марина Викторовна 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>
--	---

3.4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ СТОРОННИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации.

4. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКОВ

Подписавшие данный отчет оценщик настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщиков 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.
5. Оценщики принимают на себя обязательства не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе проведения оценки объекта, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.
6. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с:
 - Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ;
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. № 200;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
7. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии со Стандартами и правилами оценочной деятельности АРМО.
8. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщикам, подписавшим настоящий отчет.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Стандарт	Нормативный акт, утвердивший стандарт
<u>ФСО № I</u> Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки	Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
<u>ФСО № II</u> Виды стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
<u>ФСО № III</u> Процесс оценки	Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
<u>ФСО № IV</u> Задание на оценку	Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
<u>ФСО № V</u> Подходы и методы оценки	Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
<u>ФСО № VI</u> Отчет об оценке	Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
<u>ФСО № 7</u> Оценка недвижимости	Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 25 сентября 2014 г. № 611

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

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.

Правила и стандарты утверждены Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 являются обязательными к применению для оценщиков являющихся членами НП "АРМО". С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности НП "АРМО" можно ознакомиться на официальном сайте: <https://sroarmo.ru/standarty-i-pravila>.

6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ.

6.1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.

Документы, представленные Заказчиком:	– Выписка из ЕГРН от 08.08.2025 г. №КУВИ-001/2025-152056155
---------------------------------------	---

6.2. ВНЕШНИЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ В ОТЧЕТЕ

Перечень используемых источников информации:	<ul style="list-style-type: none"> – Гражданский Кодекс Российской Федерации; – Земельный Кодекс Российской Федерации; – Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.; – Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002 г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»; – Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам: https://statielt.ru/, https://tambovstat.gks.ru/, https://economy.gov.ru/, www.rosrealt.ru и др.; – Данные сайта Центральный банк РФ http://www.cbr.ru; – Математическая статистика: учебник для вузов / Под ред. Соколова Г.А. - М.: Экзамен, 2007 – «Справочники оценщика недвижимости» / Под ред. Лейфера Л.А. - Н. Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки; – Данные публичной кадастровой карты: https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objectsonline, https://pkk.rosreestr.ru/, http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline, https://rosreestr.gov.ru; – Сайты о размещении информации о торгах: https://torgi.gov.ru/, https://konfiskator.com/ и др.; – Портал «Appraiser.Ru. Вестник оценщика» и др.
--	--

7. 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.

Оценщик – специалист, имеющий квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющийся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавший 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. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки - 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 предположениях 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 (или поправка) – 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.

8. ПРОЦЕСС 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 Оценщиком 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 и т.д.

Анализ 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;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений.

Доходный подход.

Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

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.

Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость земельного участка определяется, исходя из его наиболее эффективного использования (далее – НЭИ), то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип НЭИ). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. НЭИ может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Процесс оценки включает в себя следующие этапы:

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе анализируются данные, характеризующие природные, экономические и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость Объектов в масштабах региона, города и района расположения Объектов.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе собирается более детальная информация, относящаяся к оцениваемым объектам. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб.

Оценка стоимости земельных участков проводится на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568р.

Единичная и кадастровая оценка стоимости земельных участков предполагает комплексное применение трех подходов: доходного, сравнительного и затратного. Методы в рамках каждого из подходов к оценке земельных участков в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков представлены на рисунке. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.



Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-

- аналогами; - определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
 - корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
 - расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
 - расчет стоимости затрат на замещение (воспроизводство) улучшений оцениваемого земельного участка; - расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других

характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

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

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный Оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

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

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной

платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется, исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее – элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Анализ и согласование полученных результатов, определение итоговой величины стоимости объектов по подходам.

Расчет величины рыночной стоимости объекта оценки.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

9.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И УЛУЧШЕНИЙ.

1. Земельный участок: 58:27:0330101:391

Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком, а также с сайта Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Таблица 9.1

Наименование	Характеристика	Источник информации
Наименование	Земельный участок. Площадь: 2300 кв.м. Кадастровый номер: 58:27:0330101:391. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства.	Задание на оценку
Адрес (местоположение):	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Тамалинский, с. Вишневоe, ул. Кашкина, дом 23	http://pkk5.rosreestr.ru
Правообладатель	Тараров Анатолий Михайлович СНИЛС 062-017-158 15 Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 56 17 № 434487 от 18.08.2018 выдан: УМВД России по Пензенской области адрес места жительства или места пребывания: 442910, Пензенская область, р-н. Тамалинский, с. Вишневоe, ул. Кашкина, д. 21	Выписка из ЕГРН от 08.08.2025 г. № КУВИ-001/2025-152056155
Оцениваемые имущественные права:	Собственность 58:27:0330101:391-58/063/2023-3 07.12.2023 г.	
Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
Общая площадь объекта оценки	2 300 кв.м	
Форма земельного участка	Неправильный четырёхугольник	http://pkk5.rosreestr.ru
Кадастровый номер	58:27:0330101:391	Выписка из ЕГРН от 08.08.2025 г. № КУВИ-001/2025-152056155
Категория	Земли населенных пунктов	Выписка из ЕГРН от 08.08.2025 г. № КУВИ-001/2025-152056155
Разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства	Выписка из ЕГРН от 08.08.2025 г. № КУВИ-001/2025-152056155
Кадастровая стоимость, руб.	221766	https://nspd.gov.ru/map?thematic=ПКК&zoom=18.70853

		0076358603&coordinate_x=4835491.482681226&coordinate_y=6915843.052854551&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true
Балансовая стоимость, руб.	отсутствует	Информация Заказчика
Наличие улучшений*	отсутствуют	
Количественные и качественные, технические и эксплуатационные характеристики улучшения.	-----	
Местоположение и инфраструктура района	Ближайшее окружение – индивидуальная жилая застройка	http://pkk5.rosreestr.ru
Топографические характеристики	Участок вытянутой формы (длина превышает ширину участка более, чем 4 раза), рельеф неровный, уклон в сторону реки.	http://pkk5.rosreestr.ru
Наличие и состав инженерных коммуникаций	Инженерные сети и коммуникации на границе участка	Информация Заказчика
Наличие и состав благоустройства	отсутствует	Информация Заказчика
Наличие ограждения	отсутствует	Информация Заказчика
Дополнительные особенности	Территория не охраняется.	Информация Заказчика
Информация об износе Объекта оценки	Не подвержен износу	

*Оцениваемый земельный участок оценивается как условно свободный от всех строений и дополнений (улучшений), в том числе и от коммуникаций (учитывается только возможность подключения к коммуникациям)

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.275568545530678&coordinate_x=4835634.928088123&coordinate_y=6915868.432007143&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true

Местоположение оцениваемого объекта

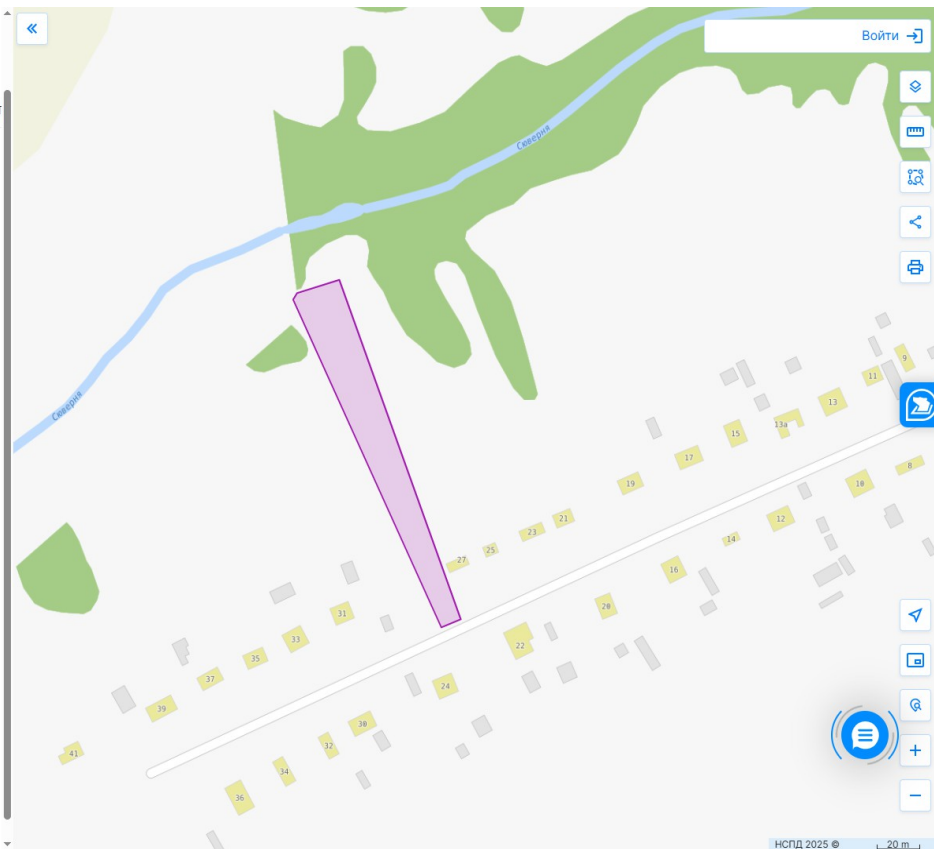
Схема расположения оцениваемого земельного участка на карте Тамалинского района

Земельный участок: 58:27:0330101:391

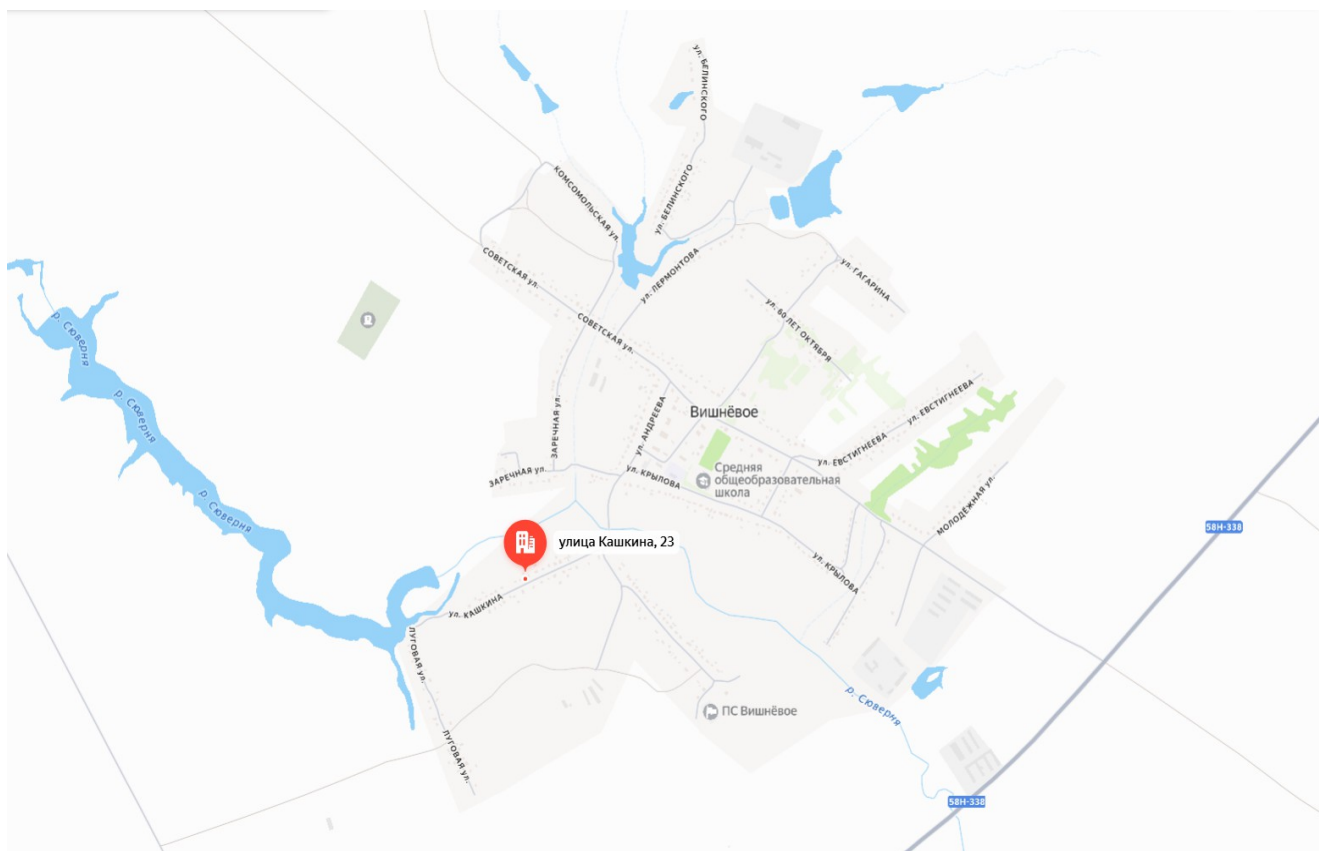


Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	25.10.2004
Кадастровый номер	58:27:0330101:391
Кадастровый квартал	58:27:0330101
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Тамалинский, с. Вишневое, ул. Кашкина, дом 23. Свернуть
Площадь уточненная	-
Площадь декларированная	2 300 кв. м
Площадь	-
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	221 766 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	96,42 руб./кв. м



Местоположение оцениваемого земельного участка на карте населенного пункта



Вывод о коммерческой привлекательности объекта

Учитывая, местоположение в небольшом населенном пункте с. Вишневое, Тамалинского района Пензенской области его коммерческая привлекательность оценивается как низкая.

9.2. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Земельный земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства. Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Тамалинский, с. Вишневое, ул. Кашкина, дом 23

на дату оценки объект оценки используется по назначению - для ведения личного подсобного хозяйства.

9.3. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Специфика разрешённого использования объектов оценки не предполагает каких либо дополнительных факторов, кроме указанных выше, существенно влияющих на его стоимость.

10. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного имущества.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение Оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ - возможность возведения ОКСов с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Согласно п.20 раздела VI ФСО 7 «Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается, исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования».

Оцениваемые участки на дату осмотра используются по прямому назначению.

Окружение участков: участки сельскохозяйственного назначения и малоэтажная жилая застройка.

В Методических рекомендациях по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, утвержденных Национальным советом по оценочной деятельности Российской Федерации (протокол от 23.12.2009 №5), в соответствии с которым должна быть произведена настоящая оценка, относительно наиболее эффективного использования объекта оценки сказано следующее:

В качестве НЭИ земельных участков следует принимать тот вид НЭИ, который существовал на дату определения состояния участка. В случае, если собственник не обращался в уполномоченный орган за изменением целевого назначения и вида разрешенного использования земельного участка, рыночная стоимость объекта оценки земельного участка

определяется на основании того целевого назначения, которое указано в правоустанавливающих документах для оцениваемого земельного участка» (п.6.15).

Согласно следующих правоустанавливающих документов:

- Выписка из ЕГРН от 08.08.2025 г. №КУВИ-001/2025-152056155

Оцениваемый земельный участок из земель населенных пунктов для личного подсобного хозяйства.

На основании вышеизложенного положения Методических рекомендаций в рамках данного отчета наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки принимается его текущее назначение.

Вывод: Оценка объекта недвижимости осуществляется, исходя из его фактического использования.

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

зеленый – положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или динамика

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		22/21	23/22	24/23	Янв-июнь 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1	Валовой внутренний продукт (1 полугод. 2025 г – нет данных)	-1,2	+4,1	+4,3	нет данных
2	Инвестиции в осн. капитал 16,0 трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4	+4,3
3	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)	-1,0	+6,1	+7,3	+7,8

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	Янв-июль 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+0,9
5	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+0,8
6	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+1,0
7	Строительство (объем СМР)	+9,0	+2,1	+4,2
8	Введено в эксплуатацию общей площади зданий			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 59,6 млн. кв.м.	+7,5	+0,7	-4,0
9	Грузооборот транспорта – 3211,4 млрд. т-км.	-0,6	+0,4	-0,6
	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 298,7 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3	-0,3
10	Оборот розничной торговли – 34,1 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,1
11	Оборот общественного питания – 2,3 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,0
12	Объем платных услуг населению – 11,3 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,3
13	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+3,9
	- потребительская	+5,9	+9,5	+9,8

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	24/23г., %	июнь 25/24г., %
14	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.07.25	+23,4	+5,4	-3,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 56%)	+30,1	+6,6	+1,3
15	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.07.25	+23,9	+17,6	+12,8
	- из них просроченная задолженность	-1,1	-15,8	+37,3
16	Международные резервы (ЗВР), на 29.08.25г: 685,5 млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+11,7
17	Сальдо финансового счета платежного баланса, млрд. долл. США	41,5 за 23г	53,2 за 24г	9,6 за 1 кв 25г
18	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за янв-июнь кв. года	-1,7 трлн.руб.	+0,6 трлн.руб.	-3,34 трлн.руб.
19	Государственный внешний долг, на 01.08.25г. 53,95 млрд. долл. США	0,0	-2,3	+0,1

	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	08.09.2025
20	Ключевая ставка ЦБР с 09.06.25г., %	6,25	21,0	18,0
21	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	61,91	85,75	81,56
22	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	68,36	87,0	66,82

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запады финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз повлекло изменение экономических связей и логистики, вызывало нестабильность промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало от государства принятия мер по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запады к другим странам и развития внутренних рынков.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные [федеральные программы](#) развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2025 года в среднем по РФ зафиксирован рост цен недвижимости:

4. новых квартир - на 4,0%,
5. квартир вторичного рынка – на 4,0%,
6. индивидуальных домов – на 3,0%,
7. земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
8. земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%
9. земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 9,0%,
10. земельных участков промышленного назначения – на 8,0%,
11. земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%,
12. торговых помещений и зданий – на 7,0%,
13. административных помещений и зданий – на 6,0%,
14. складских помещений и зданий – на 12,0%,
15. производственных помещений и зданий – на 10,0%.

[По данным Росреестра](#), за январь-июнь 2025 года в России заключено **315 206** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **28** % меньше, чем за январь-июнь 2024 года (**439 587**) (см. [приложение](#)):

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве					Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрен а обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу				
		1 пол-дуг 2023	1 полугод 2024	1 полугод 2025	1 пол-дуг 24/23	1 полугод 25/24	1 полугод 2023	1 полугод 2024	1 полугод 2025	1 пол-дуг 24/23	
1	Российская Федерация*	372 679	439 587	315 206	1,18	0,72	337 664	415 645	308 973	1,23	
2	Всего по Центральному ФО	124 924	143 407	110 043	1,15	0,77	109 271	133 472	104 615	1,22	
3	Всего по Северо-Западному ФО	46 159	56 651	39 478	1,23	0,70	40 099	54 771	38 404	1,37	
4	Всего по Южному ФО	48 773	64 472	41 815	1,32	0,65	45 714	58 446	47 041	1,28	
5	Всего по Северо-Кавказскому ФО	9 407	11 334	9 172	1,20	0,81	8 247	9 938	7 772	1,21	
6	Всего по Приволжскому ФО	53 740	61 298	43 868	1,14	0,72	50 447	59 169	42 095	1,17	
7	Всего по Уральскому ФО	38 457	44 585	29 341	1,16	0,66	37 237	44 032	29 081	1,18	
8	Всего по Сибирскому ФО	36 103	38 323	23 447	1,06	0,61	32 970	37 386	23 060	1,13	
9	Всего по Дальневосточному ФО	15 116	19 517	18 042	1,29	0,92	13 679	18 431	16 905	1,35	

Как видим, на фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажитажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до **21-18%**, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объёмов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам большей части населения. В связи с этим растет доля нереализованных новых квартир.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объём предложения снижался из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени девальвацией рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства.

Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, может способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и, соответственно, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Окончание сезона отпусков возвращает деловую активность и на рынок недвижимости. Ожидается незначительный рост спроса и объема сделок, а также рост цен на уровне инфляции.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2025.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf>,
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
5. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,
6. <https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhen-byt-prioritety-makroekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 08.09.2025 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на [СтатРиелт](#).

Если Вы обнаружили ошибки, просим сообщить по адресу эл. почты: statrielt@bk.ru.

11.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект¹

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в выделении оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

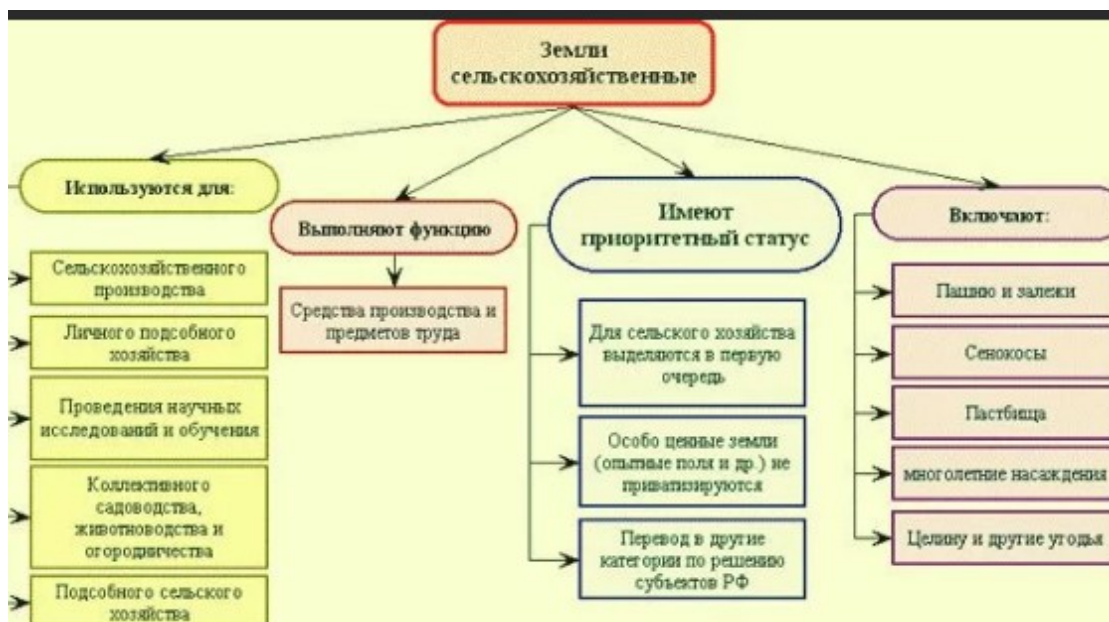
- сельскохозяйственного назначения;

¹<https://mega-e.su/blog/segmentatsiia-zemel-dlia-otsenki-stoimosti>

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

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:



Согласно ст. 77 Земельного Кодекса РФ «землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей».

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными защитными лесными насаждениями, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми в целях осуществления прудовой аквакультуры), объектами капитального строительства, некапитальными строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции».

Все земли, помимо целевого назначения, имеют определенный, документально закрепленный вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

В Справочнике оценщика недвижимости — 2024, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2024 г., сс.51-53 выделяют следующие классы земельных участков сельскохозяйственного назначения по видам разрешенного использования.

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

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

В Справочнике оценщика недвижимости — 2024, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты. Локальное местоположение. Нижний Новгород, 2024 г., сс.56 выделяют следующую принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ для Земельных участков населенных пунктов

Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства - размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.	2.1-2.3, 2.1.1, 2.7

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка. В зависимости от вида права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут.

Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности по ведению сделок с данным участком на земельном рынке. В зависимости от расстояния от областных и районных центров.

В зависимости от престижности направления от областных и районных центров. С точки зрения престижности направления потенциальные покупатели прежде всего исходят из розы ветров.

В зависимости от размера различают земельные участки сельскохозяйственного назначения:

- до 10 га;
- 10,0-30,0 га;
- 30,0-100 га;
- свыше 100 га.

Рынок земли в отличие от большинства рынков менее организован и отличается от конкурентного рынка.

Вывод: Согласно п.11 ФСО №7 необходимо определить сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. На основании вышеизложенного, а также исходя из данных таблицы классификация земельных участков сельскохозяйственного назначения, документов на объект оценки, анализа НЭИ объекта оценки и фактического использования, объект оценки относится к классу земельных участков:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	категория	ВРИ
1	Земельный участок Площадь: 2300 кв.м. Кадастровый номер: 58:27:0330101:391.	58:27:033010 1:391	Земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства

Для данного сегмента характерны следующие признаки: Весьма продолжительный срок экспозиции объектов данного сегмента (сроки ликвидности, продажи, экспозиции 7 - 21 мес. - <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3696-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2025-goda>)

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	7
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	11	6	5	6	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	24	12	10	12	16
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	29	16	13	16	21

11.3. Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект, указание интервала значения цен

Анализ доступной в сети Интернет информации выявил достаточное для применения сравнительного подхода количество информации о продаже/предложении на продажу земельных участков в сегменте рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения в Тамбовской области.

Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому отнесен оцениваемый объект, указание интервала значения цен проведен для сегмента рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения.

На первоначальном этапе в рамках сбора и анализа информации, необходимой для проведения оценки Оценщик осуществляет:

- установление границ/пределов рынка объекта оценки, в том числе по территориальному признаку и виду функционального назначения объекта;
- определение основных ценообразующих факторов (элементов сравнения) и единиц сравнения;
- осуществляет сбор информации о прямых аналогах и сопоставимых объектах.

Под аналогом признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;

Аналоги, которые находятся на рынке объекта оценки в том же регионе, называются прямыми аналогами, а используемые в оценке аналоги, находящиеся в иных регионах называются сопоставимым объектами.

На дату оценки в доступных Оценщику источниках информации удалось найти земельные участки, аналогичные объекту оценки по основным характеристикам и ценообразующим факторам.

Для обоснования диапазонов значений ценообразующих факторов Оценщиком проанализирована выборка земельных участков **из категории – земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства** в Пензенской области.

Предложения о продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому, размещенные в Интернете и актуальные на дату оценки

ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

№ п/п	Адрес (местоположение)	Описание	Площадь, кв.м	Цена продажи / Цена предложения, руб.	Удельная стоимость, руб/кв.м.	Источник информации	Дата публикации объявления
1	Российская Федерация, Пензенская область, р-н Мокшанский, в 200 м по направлению на запад от ориентира с. Рамзай, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Мокшанский	<p>Описание лота</p> <p>Земельный участок площадью 1943 кв. м, с кадастровым номером 58:18:0941501:1572, местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, р-н Мокшанский, в 200 м по направлению на запад от ориентира с. Рамзай, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Мокшанский, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства. Категория объекта</p> <p>Земли населенных пунктов Форма собственности Муниципальная собственность</p>	1943	587000	302	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200010625000000153_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	04.09.25
2	обл Пензенская, м.р-н Бессоновский, с.п. Грабовский сельсовет, с. Чертково, ул Центральная, з/у 89	<p>Описание лота</p> <p>Земельный участок с кадастровым номером 58:05:0370101:2169</p> <p>Категория объекта Земли населенных пунктов Форма собственности Государственная собственность (неразграниченная)</p> <p>Характеристики лота</p> <p>Кадастровый номер земельного участка 58:05:0370101:2169</p> <p>Площадь земельного участка 1 500 м2</p> <p>Вид разрешённого использования земельного участка Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)</p>	1500	254000	169	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200001044000000084_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	30.08.25
3	Пензенская обл., Шемышейский р-н, с. Новый Мачим, Садовая ул.	<p>Участок 19,6 сот. (личное подсобное хозяйство (лпх)) Описание</p> <p>В продаже земельный участок, в с. Новый Мачим, Шемышейского района, по ул. Садовой.</p> <p>- Площадь 19, 61 соток, в собственности, отмежеван.</p> <p>- Вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного</p>	1961	150000	76	https://www.avito.ru/sursk/zemelnye_uchastki/uchastok_196_sot_lichnoe_podsobnoe_hozyaystvo_lph_7496394312?context=H4sIAAAAAA	17.08.25

		<p>хозяйства</p> <p>- на участке расположен старенький дом, можно использовать в летний период.</p> <p>- коммуникации рядом, свет подключен.</p> <p>Кадастровый 58:28:0260101:31</p>				<p>A_wE_AMD _YToyOntzO jEzOiJsb2Nh bFByaW9ya XR5JtiOjE7c zoxOiJ4JtzO jE2OiJidXdD UW0waHR2 dm1jNXFVlj t91ExaZT8A AAA</p>	
4	<p>Пензенская обл., Пачелмский р-н, пос. Титово, Октябрьская ул., 51</p>	<p>Участок 10 сот. (личное подсобное хозяйство (лпх)) Описание Код объекта: 1221907. Продается земельный участок 10 сот. по адресу: Пензенская обл., Пачелмский район, п. Титово, ул. Октябрьская, 51.</p> <p>На участке имеются: ветхий дом 1936 года постройки, сараи, баня.</p> <p>Участок правильной формы. Все коммуникации есть: центральное водоснабжение, газ, электричество, канализация. Отмежеван. Назначение: ЛПХ. Кадастровый номер: 58:23:0490101:298 .</p> <p>В шаговой доступности продуктовый магазин, МФЦ, Средняя общеобразовательная школа. Звоните!</p>	1000	270000	270	<p>https://www.avito.ru/verhniy_lomov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_lichnoe_podsobnoe_hozyaystvo_lph_4140780823?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JtiOjE7czoxOiJ4JtzOjE2OiJidXdDUW0waHR2dm1jNXFVljt91ExaZT8A AAA</p>	03.09.25
5	<p>Пензенская обл., Бессоновский р-н, с. Бессоновка, Коммунальная ул., 5</p>	<p>Участок 32 сот. (личное подсобное хозяйство (лпх))</p>	3200	500000	156	<p>https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_bessonovka/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot_lichnoe_podsobnoe_hozyaystvo_lph_4009211114?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JtiOjE7czoxOiJ4JtzOjE2OiJidXdDUW0waHR2dm1jNXFVljt91ExaZT8A AAA</p>	02.09.25

6	Пензенская обл., Пензенский р-н, Оленевский сельсовет, с. Соловцовка, Садовая ул., 72	Участок 53,8 сот. (личное подсобное хозяйство (лпх))	5380	650000	121	https://www.avito.ru/staraya_kamenka/zemelnye_uchastki/uchastok_538_sot.lichnoe_podsobnoe_hozyaystvo_lph_7528123947?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2Nh_bFByaW9ya_XR5IjtiOjE7c_zoxOiJ4IjtzOjE2OjJidXdDUW0waHR2dm1jNXFVljt91ExaZT8AAA	07.08.25
7	Пензенская обл., Бессоновский р-н, с. Бессоновка, Сурская ул.	Участок 12 сот. (ИЖС) Описание Продаю участок 95*13м, прямоугольный, ровный. Категория земель для ЛПХ. Газ, свет, вода на границе участка. Находится на застраиваемой улице, рядом детский сад. Кадастровый номер 58:05:0060303:678, Сурская 230. Торг.	1200	200000	167	https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_bessonovka/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot.izhs_7453765892?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2Nh_bFByaW9ya_XR5IjtiOjE7c_zoxOiJ4IjtzOjE2OjJlUm9NTXp4WTRQc0NoRUZiIjt9z2-dbT8AAAA	21.08.25
8	Пензенская обл., Сердобский р-н, Куракинский сельсовет, с. Новонадеждино	Участок 15 сот. (СНТ, ДНП) Описание земля для ЛПХ либо постройки дома, фундамент заложен, рядом газ, вода. имеются насаждения. В шаговой доступности трасса и автобусная остановка.	1500	200000	133	https://www.avito.ru/serdobsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot.snt_dnp_4511393323?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2Nh_bFByaW9ya_XR5IjtiOjE7c_zoxOiJ4IjtzO	18.08.25

						jE2OiJlUm9 NTXp4WTR Qc0NoRUZiI jt9z2- dbT8AAAA	
9	Пензенская обл., Бессоновский р-н, с. Кижеватово, ул. Кижеватова	<p>Описание</p> <p>САМАЯ НИЗКАЯ ЦЕНА в Кижеватово! Продаю ниже кадастровой стоимости! Спешите, участков остаётся все меньше!</p> <p>Отличное вложение средств в недорогую недвижимость! Цена за сотку 14000р 2,3,4 и 5-я линия! Первая линия по 16000р за сотку!</p> <p>Самая низкая цена на земельные участки в Кижеватово! Земельные участки находятся в самом начале села Кижеватово по улице Чудайкина и по улице Кижеватова! В перспективе Жилищный Комплекс!</p> <p>Участки есть под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и есть участки под личное подсобное хозяйство (ЛПХ) . Приобретение участка - отличное вложение денежных средств в недвижимость! Можно под мат капитал! Земельные участки находятся в с. Кижеватово в перспективе Жилищный Комплекс «Кижеватовский», заезд к участкам с трассы М5 с улицы Большая Дорога на улицу Кижеватова где шиномонтаж и продуктовый магазин Ялгай, можно заехать где вывеска Кижеватово со стороны базы Стандарт, участки по 6,7,8,9,10,11,12,13,14 соток земли на Ваш выбор под индивидуальное жилищное строительство и есть под личное подсобное хозяйство, электричество на участках 380в, газ подводится по газовой программе к дому, ровные участки правильной конфигурации, от трассы м5 улицы Большая Дорога до участков примерно 800 метров мимо жилых домов по новой асфальтированной дороге по улице Кижеватова, дорога всегда почищена в зимний период, рядом с участками жилые дома-живут в них круглогодично, недалеко школа, детский сад, магазины продуктовые, шиномонтаж, аптека, речка, живописное место, звоните ответу на все ваши вопросы! САМАЯ НИЗКАЯ ЦЕНА!!!</p> <p>СОБСТВЕННИК!!! Звоните и узнавайте! Спешите, участков остаётся все меньше!</p>			140/ 160	https://www.avito.ru/chemodanovka/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_11_35014433?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjUm9NTXp4WTRQc0NoRUZiIjt9z2-dbT8AAAA	28.08. 25

10	Пензенская обл., Башмаковский р-н, рп. Башмаково, Луговая ул.	Участок 14 сот. (ИЖС) Описание Продается земельный участок 14 соток в р.п. Башмаково, Пензенской области, по улице Луговая. Имеется фундамент 8, 40 х 10, 40. Участок ровный, правильной, прямоугольной формы, чернозем. Имеются коммуникации. Газ и вода идут по границе участка. Земля в собственности. Ведется застройка района. Возможен торг.	1400	150000	107	https://www.avito.ru/bashmakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_507152674?context=H4sIAAAAAAAQ_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJSUINFbEVWTDIKV3RpMHJVIjt966ELsz8AAA	14.08.25
11	Пензенская обл., Земетчинский р-н, рп. Земетчино	Участок 15 сот. (ИЖС) Описание Продается земельный участок по улице Специалистов, участок ровный, по границе участка расположены линии электроэнергетики и газопровода. Участок правильной формы. Торг уместен.	1500	155000	103	https://www.avito.ru/zemetchino/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2337844039?context=H4sIAAAAAAAQ_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJSUINFbEVWTDIKV3RpMHJVIjt966ELsz8AAA	12.08.25
12	Новый Мачим, Садовая улица	Описание В продаже земельный участок, в с. Новый Мачим, Шемьшейского района, по ул. Садовой. - Площадь 19, 61 соток, в собственности, отмежеван. - Вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства - на участке расположен старенький дом, можно использовать в летний период. - коммуникации рядом, свет подключен. Кадастровый 58:28:0260101:31	1960	150000	77	https://reality.yandex.ru/offser/7567122489212027134/	17.08.25
13	Пензенская обл., Пензенский р-н, Старокаменский сельсовет, д. Князь Умёт	Участок 20 сот. (ИЖС) Описание продам земельный участок в деревне князь-умет ул,2 участка по 10 соток один под ИЖС другой идет за ним под посадку центральная 63,участок	2000	150000	75	https://www.avito.ru/kondol/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_i	22.08.25

		указан на фото под номером 63, всего 20 соток, без построек, свет,газ,воду можно подвести				zhs_7235242 880? context=H4sI AAAAAAA A_wE_AMD _YToyOntzO jEzOisb2Nh bFByaW9ya XR5litiOjE7c zoxOiJ4litzO jE2OiJXR2Z zWUw2SDY 4Y1RCbW1II jt9z6dQ8D8 AAAA	
--	--	---	--	--	--	---	--

В выборку включены объекты «...из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования» (согласно п. 11в ФСО №7) .

Объект оценки — земельный участок населенных пунктов

Диапазон удельных цен земельных участков в сельских населенных пунктах Пензенской области составляет - 75 ... 302 руб./ кв.м

11.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов, анализ ценообразующих факторов

Спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости на рынке подвержены влиянию множества ценообразующих факторов.

Оценщик для анализа объекта проанализировал ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения, которые приведены на сайте <https://statrielt.ru/>. Ниже представлены ценообразующие факторы земельных участков под ИЖС и ЛПХ:

Таблица 11.4.1

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.07.2025 года
на Долевую собственность земельного участка - на 01.07.2025 года
Право аренды / право собственности земельных участков - на 01.07.2025 года
Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости - на 01.07.2025 года
на Разрешенное использование земельного участка - на 01.07.2025 года
на Местоположение земельных участков в средних, больших, крупных и крупнейших городах - на 01.07.2025 года
на Местоположение земельных участков в малых городах - на 01.07.2025 года
на Местоположение земельных участков в посёлках городского типа - на 01.07.2025 года
на Местоположение земельных участков сельских поселений - на 01.07.2025 года
на Красную линию земельных участков - на 01.07.2025 года
на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - на 01.07.2025 года
на Коммуникации земельных участков - на 01.07.2025 года
на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - на 01.07.2025 года
на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – на 01.07.2025 года
на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - на 01.07.2025 года
Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.07.2025 года

Как правило, различают десять основных элементов сравнения, по которым выполняется корректировка цен аналогов:

1. передаваемые имущественные права;
2. условия финансирования;
3. условия продажи;
4. расходы, сделанные сразу же после покупки;
5. рыночные условия (в том числе скидка на торг);
6. местоположение;
7. физические характеристики (размер, качество строительных работ, состояние объекта);
8. экономические характеристики (эксплуатационные расходы, условия договоров аренды, административные расходы, состав арендаторов);
9. юридические характеристики;
10. компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

Первые пять элементов сравнения характеризуют сделку с объектом недвижимости. По этим элементам выполняется корректировка цены аналога, если параметры сделки с ним и планируемые параметры сделки с объектом оценки отличаются.

Вторые пять элементов сравнения касаются самого имущества и соответствуют трем критериям НЭИ оцениваемого и сопоставимого имущества:

- — физическая возможность – местоположение и физические характеристики;
- — юридическая разрешенность – юридические характеристики, такие как требования СНИПОВ, зонирование;
- — финансовая осуществимость – экономические характеристики и компоненты, не связанные с недвижимостью, повлиявшие на цену.

Подробное описание каждого из приведенных ценообразующих факторов с указанием интервалов их значений приведено ниже.

Статус цены (снижение цены в процессе торгов).

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Цена публичной оферты превышает конечную сумму сделки на так называемый «торг». Во многих объявлениях указана информация о возможном торге.

По результатам анализа рынка оценщику не представилось возможным определить расчетным путем величину корректировка на торг, поэтому оценщик воспользовался статистическими и аналитическим данными.

Диапазон значений скидки на торг для земельных участков по данным Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт» представлен в таблице ниже:

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3694-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda>

Таблица 11.4.2.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,99	0,95	0,95	0,95	0,94
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,97	0,94	0,94	0,94	0,93
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,74	0,92	0,88	0,89	0,88	0,86
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,66	0,93	0,83	0,84	0,83	0,80
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,78	0,97	0,92	0,92	0,92	0,90

По результатам анализа вышеприведенных источников информации можно сделать следующий вывод: отклонение корректировочных коэффициентов скидки на торг для земельных участков незначительные, величина скидки на торг в исследуемых источниках информации имеет общий диапазон значений

Условия финансирования.

Условия финансирования характеризуют собой разницу в денежных потоках при различном соотношении собственных и заемных средств.

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, имеют разные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная ставка, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного

уровня часто обеспечивают снижение цены рыночного уровня. К не рыночным финансовым схемам относят оплату в рассрочку. Согласно такой схеме заключается кредитный договор, и покупатель выплачивает периодические платежи продавцу и получает юридическое право собственности только после выплаты последней части кредита. Для таких схем, как правило, характерны более низкие процентные ставки по кредитам. Ставки ниже рыночных иногда получают крупные компании с хорошей финансовой репутацией.

Значение фактора:

- собственные средства;
- заемные средства: кредит, ипотека, рассрочка и д.р.

Диапазон значений по данному ценообразующему фактору условия финансирования сделки имеет индивидуальный характер и зависит от конкретных условий финансирования, например, отсрочка платежа, дробность платежей и т. д.

Условия продажи.

Условия продажи выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделок. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

Значение фактора:

- рыночные (предложение, сделка);
- нерыночные (срочность, вынужденность, банкротство и т. д.).

Диапазон значений по данному ценообразующему фактору имеет индивидуальный характер и зависит от конкретных условий продажи.

Время продажи объекта.

Влияние данного фактора учитывается в том случае, если между датой предложения к продаже объекта — аналога и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли поменяться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками объекта, а отражают общую тенденцию на рынке недвижимости. Учет данного фактора может быть рассчитан на основании статистической информации.

Значения фактора:

- на дату оценки;
- в допустимый срок экспозиции, в течение которого не происходило изменение стоимости единицы измерения земельного участка;
- в срок, в течение которого происходило изменение стоимости единицы измерения земельного участка.

Диапазон значений по данному ценообразующему фактору имеет индивидуальный характер и зависит от конкретного случая.

Передаваемые имущественные права.

Корректировка вводится при различиях в передаваемых имущественных правах объекта оценки и объекта-аналога, она связана с реакцией рынка купли-продажи на различие прав на земельные участки (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и на улучшения. Применяется в условиях прямой корректировки аналога и объекта оценки с различными правами на ЗУ.

По результатам анализа рынка оценщику не представилось возможным определить расчетным путем величину корректировка на передаваемые имущественные права, поэтому оценщик воспользовался статистическими и аналитическим данными.

Диапазон значений скидки на передаваемые имущественные права для земельных участков по данным Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт» представлен в таблице ниже:

Таблица 11.4.3.

**Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет,
по отношению к собственному земельному участку ***

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,76	0,95	0,86
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,90	0,99	0,95
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,80	0,95	0,88
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,62	0,90	0,76
5	Для других целей	0,66	0,95	0,80
	* Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,69	0,91	0,81
8	• сроком аренды до 10 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,69	0,77	0,73
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,20	0,42	0,31

Местоположение (локальные особенности местоположения): расположение относительно пунктов приема, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции; расположение относительно хозяйственных центров — животноводческих комплексов, пунктов приема и переработки; наличие подъездных путей с твердым покрытием.

Для земельных участков **сельскохозяйственного назначения** (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием) - <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3695-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2025-goda>

Таблица 11.4.4.

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,82	0,93	0,87
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,06	1,02
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,86	0,96	0,92
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,73	0,90	0,81
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,85	0,97	0,91

Конфигурация, форма, рельеф земельного участка

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

По результатам анализа рынка оценщику не представилось возможным определить расчетным путем величину корректировки на наличие свободного доступа к участку, поэтому оценщик воспользовался статистическими и аналитическими данными.

Диапазон значений корректировки на наличие свободного доступа к участку для земельных участков по данным Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт» представлен в таблице ниже:

Таблица 11.4.5.

Источник информации:

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3698-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2025-goda>

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,74	0,91	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,08	1,15	1,11
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,27	1,19

Величина корректирующих коэффициентов на конфигурацию для земельных участков согласно вышеприведенным источникам имеет незначительное отклонение и общий диапазон значений.

Общая площадь (размер участка).

Для учета ценообразующего фактора «площадь объекта» в расчете стоимости объекта используется соответствующая корректировка к ценам предложения аналогов. При прочих равных условиях, большие по площади объекты имеют более низкую удельную стоимость.

По результатам анализа рынка оценщику не представилось возможным определить расчетным путем величину корректировки на общую площадь (размер участка), поэтому оценщик воспользовался статистическими и аналитическими данными.

Диапазон значений корректировки на общую площадь (размер участка) для земельных участков по данным Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт» представлен в таблице ниже:

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3687-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2025-goda>

Таблица 11.4.6.

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

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

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

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

b – коэффициент активности рынка,

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,686	-0,15	$K s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,619	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,655	-0,19	$K s = (So/Sa)^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,612	-0,24	$K s = (So/Sa)^{-0,24}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,638	-0,26	$K s = (So/Sa)^{-0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,582	-0,30	$K s = (So/Sa)^{-0,30}$

11.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта. Динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы

Проведенный анализ показывает, что предложения рассматриваемого оценщиком сегмента рынка имеют отличия и определяются различными характеристиками: возможность уторговывания, местоположение, площадь, конфигурация и т.д. Так же следует отметить, что рассматриваемый сегмент рынка земельных участков на дату оценки имеет достаточное количество предложений о сделках/продаже для проведения дальнейших расчетов.

Исходя из сочетания тех или иных факторов, складывается различная стоимость 1 кв.м земельного участка.

Объект оценки — земельный участок населенных пунктов

Диапазон удельных цен земельных участков в сельских населенных пунктах Пензенской области составляет - 75 ... 302 руб. / кв.м

Значительные колебания цен на рассматриваемом рынке не выявлены, однако ценовой диапазон предложений весьма широк. Это обусловлено наличием различного рода факторов которые влияют на стоимость объектов данного сегмента:

- Дата продажи (предложения);
- Передаваемые имущественные права;
- Скидка на торг;
- Местоположение земельного участка;
- Наличие свободного подъезда к участку;
- Рельеф;
- Форма земельного участка;
- Общая площадь (фактор масштаба).

Наличие иных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки, не рассматривалось, т.к. при анализе ценовой информации подобраны схожие по своим факторам объекты для сравнения.

12. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с пп.1,2 раздела I ФСО V 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.

Проанализировав возможность применения затратного, доходного и сравнительного подходов для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости Оценщик пришел к следующим выводам:

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Согласно п.24 ФСО V «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». Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Затратный подход не может быть использован для оценки объекта в силу невыполнения условий применения данного подхода, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически (за исключением уникальных случаев создания искусственных намывных территорий и островов).

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Согласно п.11 ФСО V «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».

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

Доходный подход к оценке недвижимости включает три метода:

- метод прямой капитализации;

- метод дисконтированных денежных потоков;
- метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является коэффициент капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с объектом оценки представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении всего периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем. Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Стоимость права собственности земельного участка определяется в соответствии с законодательством об оценочной деятельности в Российской Федерации и на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р.

К доходному подходу относятся методы:

1. Метод капитализации дохода. Метод применяется для оценки права 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 земельного участка.
2. Метод остатка. Метод применяется для оценки права застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.
3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки права застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

В распоряжении Оценщика и на открытом рынке на дату оценки отсутствует достоверная и объективная информация, имеющая доказательный характер, которая необходима для расчета рыночной стоимости земельного участка в рамках доходного подхода.

Существующие методы доходного подхода требуют наличия достоверной и объективной рыночной информации, наличие которой на рынке ограничено и применение которой приводит к большой погрешности расчета.

Земельный рынок аренды для многих субъектов Российской Федерации (в том числе во Владимирской области) развит очень плохо, что связано с невысокой инвестиционной активностью в этом сегменте рынка. Предложений о сдаче земельных участков в аренду на открытом рынке практически нет или они не сопоставимы с объектом оценки. Отсутствуют

статистические или рыночные данные, необходимые и достаточные для применения вышеуказанных методов оценки.

На основании вышесказанного, а также учитывая цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации для оценки рыночной стоимости земельного участка доходный подход не используется.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно п.4 ФСО V «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».

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки».

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 12 месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов, инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, предложения на продажу по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве аналогов объекту оценки, Оценщик выявил возможность применения сравнительного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна. Целью оценки является Установление рыночной стоимости для внесения в государственный кадастр недвижимости. Так как определению подлежит рыночная стоимость, использование сравнительного подхода является необходимым, так как сравнительный подход основывается на рыночной информации.

На основании вышесказанного и в соответствии со п.7 ФСО V для оценки рыночной стоимости объекта оценки будет использован сравнительный подход (метод сравнения продаж).

13. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

13.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

ФСО V раздел II:

п.4. 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.

п.5. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

п.6. 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).

п.7. Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

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

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, Оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Метод сравнения продаж – применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и незанятых земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками (правами на землю), являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Методология оценки рыночной стоимости данным методом описана на стр.26-32 настоящего отчета.

Для анализа рыночных условий и приведения объектов к оцениваемому объекту требуется выполнить корректировки (поправки) продажной цены объекта сравнения по элементам сравнения. В качестве основных факторов стоимости земельного участка рассматриваются:

- права собственности на недвижимость и на землю (учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке);
- условия финансирования (форма платы, соотношение собственных и заемных средств, возможность использования ипотечного кредита и т.д.);
- 3. условия продажи (продажа на открытом рынке – публичная оферта; торги (аукцион); продажа в условиях банкротства или ликвидации; аффилированность продавца и покупателя);
- 4. время продажи (учитывается изменение рыночных условий с течением времени);
- 5. месторасположение, типичное окружение, плотность застройки (при анализе месторасположения следует учитывать расположение относительно наиболее привлекательных районов, принимать во внимание фактор транспортной доступности);
- 6. физические характеристики (рельеф, размер, форма; качественные характеристики с/х земель: параметры почв, уровень продуктивности земель; наличие улучшений: дорог, водоснабжения, электро- и газоснабжения, других коммуникаций; рекреационная ценность территории; параметры экологического состояния территории);
- 7. экономические характеристики, влияющие на величину чистого дохода (текущие затраты, качество управления, скидки в арендной плате, условия и сроки аренды и т.д.);
- 8. характер пользования (при выборе аналогов объекта оценки следует исключать из рассмотрения те, использование которых не совпадает с использованием оцениваемого земельного участка);
- 9. Форма и размер земельного участка.

Поправки могут быть выражены в процентном или денежном отношении. Денежная поправка может вноситься как к цене всего участка (абсолютная денежная корректировка), так и к цене единицы сравнения (относительная денежная корректировка).

Порядок корректировок цен продажи аналогов объекта оценки:

- в первую очередь, производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка;
- во вторую очередь, производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка. Рыночная стоимость земельного участка может быть определена как среднее значение или как средневзвешенное значение.

При использовании метода сравнения продаж Оценщиком был произведен выбор объектов-аналогов.

Выбор объектов аналогов произведен на основании требований стандартов оценки.

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой/стоимостью), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Исходя из выше изложенного, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за

1 Га площади участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

На этапе сбора исходной информации о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым, было сложно найти цены реальных сделок из-за конфиденциальности подобной информации. При сравнительном анализе стоимости объектов оценщики опирались на цены предложения. Международные стандарты оценки МСО-2005 (TIAVSC) при применении метода сравнения продаж допускают использование «перечней и данных о предложении объектов».² Очевидно, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Учитывая, что цены предложения всегда выше, чем цены реальных сделок, при определении рыночной стоимости необходимо внести поправку на уторгование.

При выборе аналогов оценщиками были проанализированы материалы сайта:

<https://torgi.gov.ru/>;

<https://avito.ru/>.

Для использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007 г., 432 с.).

Коэффициент вариации в выборках менее 33%, что говорит о достаточной, для достоверного анализа, однородности ряда.

В настоящем Отчете в рамках сравнительного подхода, в расчетах используются предложения по объектам-аналогам №№ 3, 10, 11, 13.

Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке, при этом предложения по продаже рассматривались в период, наиболее приближенный к дате проведения оценки.

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновывается тем, что их количества достаточно для определения наиболее вероятной цены объекта оценки.

Таким образом, выбор объектов-аналогов отвечает принципам существенности и подтверждаемости. содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов (ФСО III, п.5).

² Международные стандарты оценки МСО-2005 (TIAVSC), пп. 9.3.2.

Земельный участок. Площадь: 2300 кв.м. Кадастровый номер: 58:27:0330101:391. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства. Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Тамалинский, с. Вишневое, ул. Кашкина, дом 23

Описание объектов-аналогов:

PRINT SCREEN

№ 1

https://www.avito.ru/kondol/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_7235242880?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjXR2ZzWUw2SDY4Y1RCbW11Ijt9z6dQ8D8AAAA

The screenshot displays an Avito listing for a 20-sot plot (ИЖС) in Tambov region. The listing includes a price of 150,000 rubles, a 7500 ruble fee per lot, and a contact button. It also includes a map showing the location in the village of Knyaz Umet, 10 km from the city center. The seller is Ekaterina, a private individual, with a verified profile and 28 other listings.

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Тамбов, район

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 20 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

150 000 ₽
7 500 ₽ за сотку

Показать телефон в xxx-xxx-xxxx

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? Торгуемтект?

Когда можно посмотреть?

Екатерина
Частное лицо
На Avito с декабря 2019
Документы проверены Экоклад -314 кг CO₂

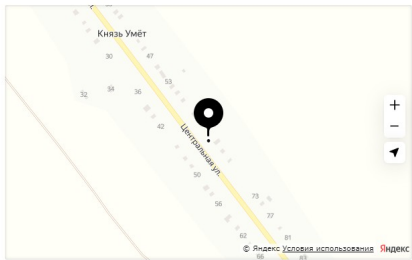
28 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 20 сот. Расстояние до центра города: 10 км

Расположение
Пензенская обл., Пензенский р-н, Старокаменский сельсовет, д. Князь Умёт Скрыть карту

Об участке
Площадь: 20 сот. Расстояние до центра города: 10 км

Расположение
Пензенская обл., Пензенский р-н, Старокаменский сельсовет, д. Князь Умёт [Скрыть карту](#)



Описание
продам земельный участок в деревне князь-умет ул.2 участка по 10 соток один под ИЖС другой идет за ним под посадку центральная 63,участок указан на фото под номером 63, всего 20 соток, без построек, свет,газ,воду можно подвести

№ 7235242880 · 22 августа в 19:54 · 236 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

150 000 ₽
7 500 Р за сотку

Решение [#1646161](#)

Яндекс.Карты с кэшбэком
Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Екатерина
Частное лицо
На Авито с декабря 2019
[Документы проверены](#) [Экоклад -314 кг CO2](#)

28 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы», ИНН 7702000076
19.07.2019 10:52:09


№ 2

https://www.avito.ru/sursk/zemelnye_uchastki/uchastok_196_sot_lichnoe_podsobnoe_hozyaystvo_lp_h_7496394312?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJidXdDUW0waHR2dm1jNXFVljt91ExaZT8AAAA

Главная > ... > Купить > Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)

Участок 19,6 сот. (личное подсобное хозяйство (лпх))

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



Об участке
Площадь: 19,6 сот. Расстояние до центра города: 16 км

Расположение
Пензенская обл., Шемышейский р-н, с. Новый Мачим, Садовая ул. [Скрыть карту](#)

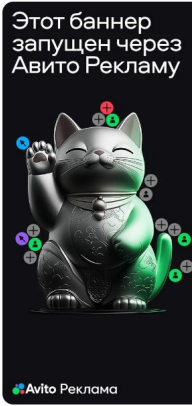
150 000 ₽
7 653 Р за сотку

8 965 636-93-85

ОГРУП Недвижимость
Агентство
На Авито с марта 2019
[Надёжный партнёр](#) [Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

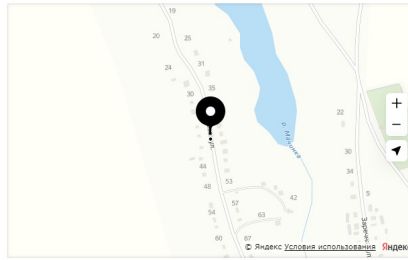
Этот баннер запущен через Авито Рекламу



Avito Реклама

Расположение

Пензенская обл., Шемышейский р-н, с. Новый Мачим,
Садовая ул.

[Скрыть карту ^](#)
**150 000 ₺**

7 653 ₺ за сотку

8 965 636-93-85

ОГРУП Недвижимость

Агентство

На Авито с марта 2019

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)
Описание

В продаже земельный участок, в с. Новый Мачим, Шемышейского района, по ул. Садовой.

- Площадь 19, 61 соток, в собственности, отмежеван.

- Вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства

- на участке расположен старенький дом, можно использовать в летний период.

- коммуникации рядом, свет подключен.

Кадастровый 58:28:0260101:31

№ 7496394312 - 17 августа в 20:06 - 81 просмотр (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

№ 3

https://www.avito.ru/bashmakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_507152674?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJSUINFbEVWTDIKV3RpMHJVJjt966ELsz8AAAA

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 14 сот. (ИЖС)

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

**Об участке**

Площадь: 14 сот.

Расположение

Пензенская обл., Башмаковский р-н, рп. Башмаково, Луговая ул.

[Скрыть карту ^](#)
**150 000 ₺**

10 714 ₺ за сотку

Решение [Эксперт.ру](#)
Кэшбэк до 100% в «Пятёрочке»
Подробнее

[Показать телефон](#)
в 866 xxx-xxxx

[Написать сообщение](#)
Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Документы проверены Эквиплад -10 кг CO2

[Подписаться на продавца](#)

Альфа Банк

Кэшбэк до 100% в «Пятёрочке»

Решение от Реализаторов АО «Альфа-Банк». Пол. лицензия ЦБ РФ № 107103 от 16.09.2010, 9484 7703 000077. Подробнее на [alfabank.ru](#).

Хочу кэшбэк

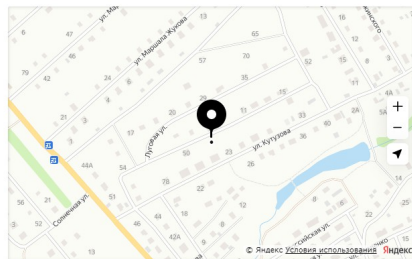
АО «Альфа-Банк», ИНН 7707088716 | © Альфа-банк 2020

Об участке

Площадь: 14 сот.

Расположение

Пензенская обл., Башмаковский р-н, рп. Башмаково, Луговая ул.



Описание

Продается земельный участок 14 соток в р.п. Башмаково, Пензенской области, по улице Луговая. Имеется фундамент 8,40 x 10,40. Участок ровный, правильной, прямоугольной формы, чернозем. Имеются коммуникации. Газ и вода идут по границе участка. Земля в собственности. Ведется застройка района. Возможен торг.

№ 507152674 - 14 августа в 09:03 - 2155 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

150 000 ₽

10 714 ₽ за сотку

Решение [aBank.ru](#)
Кэшбэк до 100% в «Пятёрочке»
Подробнее

Показать телефон

в 966 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

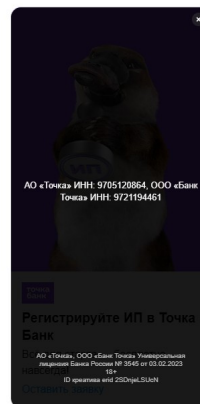
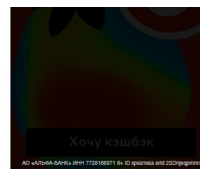
Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Документы проверены Экоклад -10 кг CO₂

Подписаться на продавца



№ 4

https://www.avito.ru/zemetchino/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2337844039?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJSUINFbEVWTDIKV3RpMHJVIjt966ELsz8AAAA

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 15 сот. (ИЖС)

 Добавить в избранное
 Сравнить
 Добавить заметку


Об участке

Площадь: 15 сот.

Расположение

Пензенская обл., Земетчинский р-н, рп. Земетчино



155 000 ₽

10 333 ₽ за сотку

Решение [aBank.ru](#)
Кэшбэк до 100% в «Пятёрочке»
Подробнее

Показать телефон

в 909 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

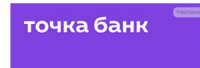
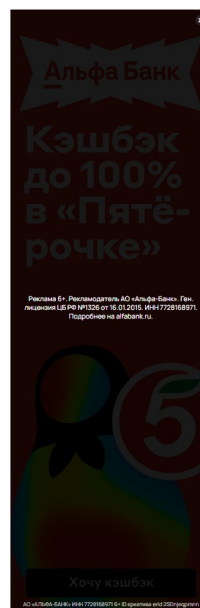
Пользователь

Частное лицо

Документы проверены

Экоклад -117 тонн CO₂

Подписаться на продавца



155 000 Р
10 333 Р за сотку

Решение #164616
Кэшбэк до 100% в «Пятерочке»
Подробнее

Показать телефон
в 909 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продвиге? Торгуемстен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Документы проверены
Оковлад: -117 тонн CO₂

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 15 сот.

Расположение
Пензенская обл., Земетчинский р-н, рп. Земетчино

Описание
Продаётся земельный участок по улице Специалистов, участок ровный, по границе участка расположены линии электроэнергии и газопровода. Участок правильной формы. Торгу уместен.

№ 23378644039 - 12 августа в 11:41 - 768 просмотров (+1 сегодня)

Расчет представлен в табличной форме далее в таблицах 13.5-13.6.

Земельный участок. Площадь: 2300 кв.м. Кадастровый номер: 58:27:0330101:391. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства. Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Тамалинский, с. Вишневое, ул. Кашкина, дом 23

Таблица 13.5.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог № 3	Аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/kondol/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_7235242880? context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIJSUINFbEVw2SDY4Y1RCbW11Ijt9z6dQ8D8AAAA	https://www.avito.ru/sursk/zemelynye_uchastki/uchastok_196_sot_lichnoe_podsobnoe_hozyaystvo_lph_7496394312? context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIJSUINFbEVwaHR2dm1jNXFVIj91ExaZT8AAAA	https://www.avito.ru/bashmakovo/zemelynye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_507152674? context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIJSUINFbEVWTDIKV3RpMHJVljt966ELsz8AAAA	https://www.avito.ru/zemetchino/zemelynye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2337844039? context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIJSUINFbEVWTDIKV3RpMHJVljt966ELsz8AAAA

Адрес (местоположение)		Пензенская обл., Пензенский р-н, Старокаменский сельсовет, д. Князь Умёт	Пензенская обл., Шемышейский р-н, с. Новый Мачим, Садовая ул.	Пензенская обл., Башмаковский р-н, рп. Башмаково, Луговая ул.	Пензенская обл., Земетчинский р-н, рп. Земетчино
	Земельный участок. Кадастровый номер: 58:27:0330101:391. Площадь: 2300 кв. м. Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешённого использования: ЛПХ	Участок 20 сот. (ИЖС) Описание продаж земельный участок в деревне князь-умет ул,2 участка по 10 соток один под ИЖС другой идет за ним под посадку центральная 63,участок указан на фото под номером 63, всего 20 соток, без построек, свет,газ,воду можно подвести	Участок 19,6 сот. (личное подсобное хозяйство (лпх)) Описание В продаже земельный участок, в с. Новый Мачим, Шемышейского района, по ул. Садовой. - Площадь 19,61 соток, в собственности, отмежеван. - Вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства - на участке расположен старенький дом, можно использовать в летний период. - коммуникации рядом, свет подключен. Кадастровый 58:28:0260101:31	Участок 14 сот. (ИЖС) Описание Продается земельный участок 14 соток в р.п. Башмаково, Пензенской области, по улице Луговая. Имеется фундамент 8,40 x 10,40. Участок ровный, правильной, прямоугольной формы, чернозем.Имеются коммуникации. Газ и вода идут по границе участка. Земля в собственности. Ведется застройка района. Возможен торг.	Участок 15 сот. (ИЖС) Описание Продаётся земельный участок по улице Специалистов, участок ровный, по границе участка расположены линии электроэнергии и газопровода. Участок правильной формы. Торгуместен.
Дата предложения	03.09.2025	22.08.25	17.08.25	14.08.25	12.08.25
Категория	земли населенных пунктов — ЛПХ	земли населенных пунктов — ЛПХ	земли населенных пунктов — ЛПХ	земли населенных пунктов — ЛПХ	земли населенных пунктов — ЛПХ
Права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Цена предложения, руб.		150 000	150 000	150 000	155 000

Площадь (кв.м)	2 300	2 000	1 961	1 400	1 500
Стоимость 1 м.кв., руб.		75,00	76,00	107,00	103,00
Примечание (кадастровый номер)	58:27:0330101:391				

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог № 3	Аналог №4
Стоимость 1 м.кв., руб.		75,00	76,00	107,00	103,00
Величина корр. на уторговывание		-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная цена		69,75	70,68	99,51	95,79
Величина корректировки на объем прав		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		69,75	70,68	99,51	95,79
Величина корректировки на время продажи		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		69,75	70,68	99,51	95,79
Величина корректировки на назначение участка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		69,75	70,68	99,51	95,79
Величина корректировки на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		69,75	70,68	99,51	95,79
Величина корректировки на коммуникации		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		69,75	70,68	99,51	95,79
Величина корректировки на снос ветхих зданий, строений, сооружений		7,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		74,63	70,68	99,51	95,79
Площадь земельного участка, кв.м.	2 300,00	2 000	1 961	1 400	1 500
Величина корректировки на площади участков		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		74,63	70,68	99,51	95,79
Рельеф участка (с изъятиями — заболоченность, склон и т.д)	Уклон, неправильная форма	Ровный, без изъятий	Ровный, без изъятий	Ровный, без изъятий	Ровный, без изъятий
Величина корректировки на рельеф		-17,00%	-17,00%	-17,00%	-17,00%
Скорректированная цена		61,94	58,66	82,59	79,51
Общая валовая коррекция, %		31%	24%	24%	24%
Коэффициент вариации		17,14%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 30%		
Кол-во поправок		3	2	2	1
Весовые коэффициенты по		0,25	0,25	0,25	0,25

поправкам					
Удельная рыночная стоимость ЗУ, руб./кв.м		71,00			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		163 300			
отклонения от начального		-21,08%	-29,55%	-29,55%	-29,55%
отклонения от среднего		12,75%	17,37%	-16,33%	-11,98%

ОПИСАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Описание корректировок

В оценочной практике принято выделять пять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- ✓ Состав передаваемых прав собственности.
- ✓ Условия финансирования сделки купли-продажи.
- ✓ Условия продажи.
- ✓ Время продажи.
- ✓ Местоположение и окружение
- ✓ Физические характеристики.
- ✓ Экономические характеристики.³

Корректировка на уторгование.

Поправка учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца.

Корректировка для аналогов №№1-4 составляет (-7%).

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3612-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda>

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

³Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. Изд Кронус.м.2008 сс.121-128.

Таблица 11.4.5.

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 10.07.2025 г.\)](#)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrict.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,93	0,96	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитию городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93	0,93	0,93	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей	0,73	0,91	0,87	0,88	0,87	0,84

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения.

- верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Объем передаваемых прав на земельный участок.

В отношении оцениваемого участка рассматривается право собственности, и по аналогам также рассматриваются предложения по продаже прав собственности на земельные участки. Поэтому величина данной корректировки равна нулю.

Сравнение можно производить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. В данном случае отобранные Оценщиком сопоставимые объекты, предполагают передачу права собственности.

Кроме того, согласно ст. 146, п.2 Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) *не признаются объектом налогообложения НДС с 1 января 2005 г.* (в ред. Федерального закона от 20.08.2004 г. № 109-ФЗ).

Поэтому величина данной корректировки равна нулю.

Условия финансирования

Условия финансирования – типичные – авансовый платеж, безналичный расчет, собственные средства, оплата в рублях, таким образом, по условиям финансирования корректировка не требуется.

Условия купли-продажи, финансовых расчетов и время экспозиции объектов-аналогов являются типичными для данных объектов на рынке недвижимости и схожими условиями, в которых определяется стоимость объекта оценки. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Корректировка не проводилась.

Корректировка на дату предложения.

Условия рынка подразумевают изменение цены во времени и учитывается в том случае, если для расчета рыночной стоимости объекта использована информация, отстоящая от даты оценки более типичного срока экспозиции.

Дата предложения объектов-аналогов – август 2025 года

по информации сайта <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3610-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2025-goda-1>

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	8
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	13	7	5	7	11
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	13	9	12	20
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	26	15	11	14	24

Вследствие этого, корректировку на дату предложения Оценщик считает допустимым не вводить.

Корректировка на разрешенное использование.

На стоимость земельного участка оказывает влияние его функциональное назначение.

Объект оценки и аналоги — земли населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства.

Объект оценки и аналоги имеют одинаковое ВРИ.

Корректировка на местоположение.

Поправка учитывает зависимости цен на землю от района расположения.

Локальное местоположение (удаленность от пунктов реализации с/х продукции), транспортная доступность объекта оценки и аналогов равнозначны.

Все объекты аналоги, как и объект оценки, расположены вблизи города Тамбова.

Местоположение объекта оценки и аналогов:

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение	Пензенская обл., р-н Тамалинский, с. Вишневое, ул. Кашкина, дом 23	Пензенская обл., Пензенский р-н, Старокаменский сельсовет, д. Князь Умёт	Пензенская обл., Шемышейский р-н, с. Новый Мачим, Садовая ул.	Пензенская обл., Башмаковский р-н, рп. Башмаково, Луговая ул.	Пензенская обл., Земетчинский р-н, рп. Земетчино
Величина корректировки на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Расположение объекта оценки и аналогов №№1,2,3,4 равнозначно

Корректировка для аналогов не вносится.

Наличие свободного доступа к участку

Наличие и качество подъездных автомобильных путей, ведущих непосредственно к земельному участку, в том числе наличие разворотных площадок, является фактором, существенно влияющим на стоимость земельных участков.

Объект оценки и объекты аналоги имеют идентичные условия подъезда. Корректировка

по данному фактору не вводится ввиду отсутствия необходимости.

Корректировка на площадь земельного участка.

Корректировка на площадь, поправка на площадь учитывает снижение стоимости в перерасчете на единицу сравнения (кв. м., га и т.п.) с увеличением площади земельного участка в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Данная корректировка применяется, если площадь оцениваемого объекта существенно отличается от площади объекта-аналога. Рыночные данные свидетельствуют, что стоимость удельной единицы (1 кв. м, 1 га и т.п.) объекта недвижимости зависит от величины самого объекта, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших по площади объектов, ниже, чем меньших.

Диапазон значений скидки на общую площадь для земельных участков по данным

Таблица 55. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170	
объект оценки	<10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
	>170	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 200 сот.

Корректировка вносится в размере:

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв.м	2 300,00	2 000	1 961	1 400	1 500
Величина корректировки на площади участков		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на рельеф участка

Таблица 106. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Рельеф», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		ровный рельеф	рельеф с изьянами
объект оценки	ровный рельеф	1,00	1,20
	рельеф с изьянами	0,83	1,00

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Рельеф участка (с изьянами — заболоченность, склон и т.д)	Менее пригодный для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне: Подтапливаемый участок	Вполне пригодный для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодный для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодный для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодный для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне
Величина корректировки на рельеф		-17,00%	-17,00%	-17,00%	-17,00%

Весовые коэффициенты.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. Величина общей валовой коррекции получена сложением всех корректировок по абсолютной величине.

В данном случае количество корректировок для всех аналогов одинаково и весовые коэффициенты принимаются в равных долях.

Таким образом, *удельная рыночная стоимость земельного участка площадью 2 300 кв.м. Кадастровый номер: 58:27:0330101:391. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства. Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Тамалинский, с. Вишиновое, ул. Кашкина, дом 23, составляет: 71 руб./кв.м.*

Следовательно, *рыночная стоимость земельного участка из земель населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства, расположенного по адресу: Пензенская область, р-н Тамалинский, с. Вишиновое, ул. Кашкина, дом 23, составляет:*

$$71 \text{ руб./кв.м} \times 2\,300 \text{ кв.м.} = 163\,300 \text{ руб., с округлением.}$$

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод, что **итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости:**

Земельный участок. Площадь: 2300 кв.м. Кадастровый номер: 58:27:0330101:391. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства. Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Тамалинский, с. Вишневое, ул. Кашкина, дом 23, по состоянию на «03» сентября 2025 года, составляет с округлением

163 300 рублей,
НДС не облагается (в соотв. со ст. 149 НК РФ).

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

При определении рыночной стоимости используются три основных подхода:

- ✓ Затратный подход
- ✓ Сравнительный подход
- ✓ Доходный подход

Проанализировав ситуацию на рынке, оценщик пришел к выводу, что рынок продажи земельных участков в Тамбовской области достаточно развит.

Имея достаточное количество достоверной информации за определенный период о продаже земельных участков того же вида использования, что и оцениваемый, сравнительный подход позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

Таким образом, для определения рыночной стоимости объектов оценки Оценщик, используя достаточную информацию по предложениям продажи земельных участков, применил сравнительный подход к оценке земельного участка.

Расчет доходным и затратным подходами не проводился.

Таблица 14.1.

Объект оценки	Рыночная стоимость затратным подходом, руб.	Удельный вес, долях	Рыночная стоимость сравнительным подходом, руб. (НДС не облагается)	Удельный вес, долях	Рыночная стоимость доходным подходом, руб.	Удельный вес, долях	Согласованная рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
Земельный участок. Площадь: 2300 кв.м. Кадастровый номер: 58:27:0330101:391. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства. Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Тамалинский, с. Вишневое, ул. Кашкина, дом 23.	Обоснован отказ	0	163 300	1	Обоснован отказ	0	163 300

Пунктом 30 ФСО №7 предусмотрено приведение возможных границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта недвижимости.

На сегодняшний день нет выработанной методики определения данного интервала. Стоимость может находиться в определенном интервале значений, а погрешность в стоимости обусловлена множеством факторов - как качеством исходной информацией, так и погрешностью в расчетах.

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод, что итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости:

Земельный участок. Площадь: 2300 кв.м. Кадастровый номер: 58:27:0330101:391. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства. Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Тамалинский, с. Вишневое, ул. Кашкина, дом 23, по состоянию на «03» сентября 2025 года, составляет с округлением

163 300 рублей,

НДС не облагается (в соотв. со ст. 149 НК РФ).

15. 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. №200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки
 - ФСО 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также Стандартами и правилам оценочной деятельности НП «АРМО»;
 - 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.

Оценщик, Член НП «АРМО»

М.В. Морозова

Подпись оценщика заверяю

директор ООО «Капитал-Е»

Е.П. Куликова

ПРИЛОЖЕНИЯ


Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Тамбовской области
полное наименование органа регистрации прав

08.08.2025г.

№ КУВИ-001/2025-152056155

На основании запроса от 07.08.2025, поступившего на рассмотрение 07.08.2025, сообщаем, что правообладателю Тараров Анатолий Михайлович; дата рождения: 25.06.1985; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 56 17 № 434487 от 18.08.2018 выдан: УМВД России по Пензенской области; СНИЛС: 062-017-158 15; адрес места жительства или места пребывания: 442910, Пензенская область, р-н. Тамалинский, с. Вишневое, ул. Кашкина, д. 21., в период с 01.01.2022 по 07.08.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:


1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	58:27:0330101:390
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	обл. Пензенская, р-н Тамалинский, с. Вишневое, ул. Кашкина, дом 21
		Площадь:	2800
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/8
		дата государственной регистрации:	09.12.2021
		номер государственной регистрации:	58:27:0330101:390-58/064/2021-5
		основание государственной регистрации:	Соглашение о разделе имущества между супругами, выдан 03.03.2014 Договор купли-продажи объекта недвижимости, выдан 30.10.2013
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	58:27:0330101:391
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Тамалинский, с. Вишневое, ул. Кашкина, дом 23.
		Площадь:	2300
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	07.12.2023
		номер государственной регистрации:	58:27:0330101:391-58/063/2023-3

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 09.10.2023
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	58:27:0330101:524
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Пензенская область, р-н. Тамалинский, с. Вишневое, ул. Кашкина, д. 21
		Площадь:	90
	3.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/8
		дата государственной регистрации:	09.12.2021
		номер государственной регистрации:	58:27:0330101:524-58/064/2021-3
		основание государственной регистрации:	Соглашение о разделе имущества между супругами, выдан 03.03.2014 Договор купли-продажи объекта недвижимости, выдан 30.10.2013
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4	Получатель выписки		Беляков Алексей Вячеславович, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Курдюмова Александра Васильевича

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 044959-1

« 18 » октября 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»


выдан

Морозовой Марине Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » октября 20 24 г. № 376

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » октября 20 27 г.

40-070204-МФД/04.02.2011. - 4 - 10 14 072



027884 - KA1



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10.03.2016

Дата

№ 3151-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Морозова Марина Викторовна

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 68 06 № 381045 выдан ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ТАМБОВСКОЙ
ОБЛАСТИ В СОВЕТСКОМ Р-НЕ ГОР. ТАМБОВА 30.05.2007

(данные документа, удостоверяющие личность)

Российский Государственный Гуманитарный Университет диплом о профессиональной
подготовке ПП № 563549 от 03.02.2006

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2045 от 10.03.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

*Исполнительный
директор НП АРМО*

Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская

(Ф.И.О.)



Москва

ПОЛИС № 473/2024/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 473/2024/СП134/765 от 20.11.2024г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Морозова Марина Викторовна (ИНН 683301339576)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2025 г. по «31» декабря 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

(Комарницкая М.И.)

М.П.
«20» ноября 2024г.

Страхователь:
Морозова Марина Викторовна

(Морозова М.В.)



**ПОЛИС № 471/2024/СП134/765
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 471/2024/СП134/765 от 20 ноября 2024 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Капитал-Е» (ИНН 6831021681)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	392023, г. Тамбов, ул. Советская, д. 38 А, офис 13
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2025 г. по «31» декабря 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.</p>

Страховщик:

ПАО СК «Росгосстрах»

Директор по ключевым проектам развития корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

(подпись)
«20» ноября 2024 г.

(Комарницкая М.И.)

Страхователь:

Общество с ограниченной ответственностью «Капитал-Е»

Директор

(подпись)
М.П.

(Куликова Е.П.)