

ОТЧЕТ №586-2025

Об оценке рыночной стоимости земельного участка, площадью 899 кв.м., кадастровый номер: 30:09:010502:1459, расположенного по адресу: Астраханская область, муниципальный район Приволжский, сельское поселение село Растопуловка, село Растопуловка, территория СНТ Тягач, земельный участок 36.

Дата оценки: 07 декабря 2025 г.

Дата составления отчета: 07 декабря 2025 г.

Основание для проведения оценки: Решение Арбитражного суда Астраханской области от 09.06.2025 г. по делу №А06-3542/2025.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
 3. СВЕДЕНИЯ О ФИНАНСОВОМ УПРАВЛЯЮЩЕМ
 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ
 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 - 6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки
 - 6.2. Правовое описание
 - 6.3. Подробное описание объекта оценки
 - 6.4. Анализ местоположения объекта оценки
 - 6.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость
 7. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
 8. АНАЛИЗ РЫНКА
 - 8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в период, предшествующий дате оценки
 - 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект
 - 8.3. Обзор состояния рынка. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости
 - 8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости
 - 8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости
 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ
 - 9.1. Основные этапы процесса оценки
 - 9.2. Основные подходы к оценке и обоснование целесообразности их применения
 - 9.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом
 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ
 11. ВЫВОД О СТОИМОСТИ
 - 11.1. Итоговая стоимость объекта оценки
 12. ЛИТЕРАТУРА И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ
- ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В рамках процедуры реализации имущества Турагалиева Руфата Галилулаевича была произведена оценка рыночной стоимости земельного участка, площадью 899 кв.м., кадастровый номер: 30:09:010502:1459, расположенного по адресу: Астраханская область, муниципальный район Приволжский, сельское поселение село Растопуловка, село Растопуловка, территория СНТ Тягач, земельный участок 36.

Данные об объекте оценки.

Объект оценки	Земельный участок, площадью 899 кв.м., кадастровый номер: 30:09:010502:1459, расположенный по адресу: Астраханская область, муниципальный район Приволжский, сельское поселение село Растопуловка, село Растопуловка, территория СНТ Тягач, земельный участок 36.
Права на объект оценки	Вид права: собственность. Правообладатель: Турагалиев Руфат Галилулаевич.
Дата оценки	07 декабря 2025 г.
Дата составления отчета	07 декабря 2025 г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Величина стоимости, полученная в рамках подхода, руб.	Не применялся	205 000	Не применялся
Вес подхода	-	1,0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом округления, руб.	205 000		

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное суждение финансового управляющего относительно стоимости объекта оценки, и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Суждение финансового управляющего относительно полученной стоимости действительно только на дату оценки. Финансовый управляющий не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.
- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных заданием на оценку. Финансовый управляющий не несет ответственность за использование результатов отчета в других целях.

На основе изложенных в настоящем отчете фактов и с учетом обоснованных прогнозов и допущений, финансовым управляющим было сделано следующее заключение:

Рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 07 декабря 2025 г., составила:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, с учетом округления, руб.
Земельный участок, площадью 899 кв.м., кадастровый номер: 30:09:010502:1459, расположенный по адресу: Астраханская область, муниципальный район Приволжский, сельское поселение село Растопуловка, село Растопуловка, территория СНТ Тягач, земельный участок 36.	205 000 (Двести пять тысяч) рублей

Финансовый управляющий



О.А. Щеглова

2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Объект оценки, местоположение объекта оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок, площадью 899 кв.м., кадастровый номер: 30:09:010502:1459, расположенный по адресу: Астраханская область, муниципальный район Приволжский, сельское поселение село Растопуловка, село Растопуловка, территория СНТ Тягач, земельный участок 36.
2. Характеристики объекта оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные документы, содержащие такие характеристики	<p>Подробные характеристики объекта оценки содержатся в копиях документов:</p> <p>1. Выписка из ЕГРН от 25.09.2025 г.</p> <p>Подробные характеристики объекта оценки представлены в разделе 6 - «Описание объекта оценки».</p>
3. Имущественные права на объект оценки	<p>Вид права: собственность.</p> <p>Правообладатель: Турагалиев Руфат Галилулаевич.</p>
4.Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
5.Предполагаемое использование результатов оценки	С целью определения размера вреда, причиненного имущественным правам кредиторов в результате совершения сделки.
6. Предпосылки стоимости	<p>1) Предполагается сделка с объектом оценки;</p> <p>2) Дата оценки 07.12.2025 г.;</p> <p>3) Предполагаемое использование объекта – текущее использование;</p>
7. Вид стоимости	Рыночная стоимость.
8. Ограничения и обременения	<p>Запрещение регистрации.</p> <p>Оценка проводится исходя из права собственности без учета обременений и ограничений права.</p>
9. Дата оценки	07 декабря 2025 г.
10. Дата осмотра объекта оценки	Не проводился.
11. Дата составления отчета	07 декабря 2025 г.
12. Срок проведения оценки	07 декабря 2025 г.
13. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Финансовый управляющий не несёт ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Мнение финансового управляющего относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки.
14. Специальные допущения / иные существенные допущения	Отсутствуют.
15. Ограничения оценки	Финансовым управляющим не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации, имеющейся у финансового управляющего на дату составления отчета.
16. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют.
17. Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо	По месту требования.

Заказчика оценки)	
18. Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе.
19. Формы представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в виде конкретного числа в рублях Российской Федерации. Суждение финансового управляющего о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость, не требуется.
20. Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация получены финансовым управляющим из регистрирующих органов.
21. Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует.
22. Основание для проведения оценки объектов оценки	Решение Арбитражного суда Астраханской области от 09.06.2025 г. по делу №А06-3542/2025.
23. Указание на то, что оценка проводится в соответствии с законом об оценке	Оценка объекта выполняется финансовым управляющим в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о финансовом управляющем.

ФИО финансового управляющего:	Щеглова Оксана Анатольевна
Паспортные данные:	Паспорт 73 16 №155841, выдан Отделом УФМС России по Ульяновской области в г. Ульяновске 07.06.2016 г., код подразделения 730-028
Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий:	Ассоциация арбитражных управляющих "Солидарность"
Сведения о страховании ответственности	Страховая организация: ООО "Страховой Дом "БСД" Номер и дата заключения договора: №18502/700/25 от 08.09.2025 г. Срок действия: с 12.10.2025 г. по 11.10.2026 г.
Адрес регистрации:	г. Ульяновск, пер. Красноармейский, д. 10, кв. 20

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

1. Финансовый управляющий не несёт ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется на основании документов. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На финансовом управляющем не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

3. Исходные данные в виде документации, использованные финансовым управляющим при подготовке Отчета, были получены от регистрирующих органов. Предоставленная документация считается надежной и достоверной. Для целей оценки информация, использованная для анализа рынка и опубликованная на сайтах сети Интернет, а также полученная в результате интервьюирования представителей предприятий, организаций, считается достоверной. В современной обстановке не все источники информации разрешают нам делать на них открытую ссылку. Финансовый управляющий предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности и не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

4. Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отдельных положений и выводов Отчета вне данного контекста, а также перевод отчета на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешений финансового управляющего, является некорректным и может привести к искажению ситуации и неадекватным последствиям.

5. Мнение финансового управляющего относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Финансовый управляющий не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение финансового управляющего относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

7. Текущее состояние оцениваемого объекта было установлено на основании информации, имеющейся у финансового управляющего.

8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке, до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев

9. В ходе расчетов в рамках настоящего Отчета финансовый управляющий применял программную оболочку Microsoft Excel: в промежуточных расчетах использовалась функция округления результатов до двух знаков после запятой. Возможны расхождения между результатами, рассчитанными Microsoft Excel, и результатами, полученными с использованием электронного микрокалькулятора. Данное расхождение не превышает 0,5%, и не принимается во внимание.

При проведении оценки учтены допущения и ограничительные условия, описанные выше.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. №135-ФЗ в актуальной редакции и стандартами оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от регистрирующих органов, и в ходе независимых исследований, проведенных финансовым управляющим. Предполагается, что имеющаяся у финансового управляющего информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников. Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены на основании следующих правоустанавливающих и технических документов:

1. Выписка из ЕГРН от 25.09.2025 г.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

6.2. Правовое описание.

Перечень данных	Описание	Источник получения
Имущественные права на объект оценки	Вид права: собственность. Правообладатель: Турагалиев Руфат Галилулаевич.	Выписка из ЕГРН от 25.09.2025 г.
Ограничения и обременения	Запрещение регистрации. Оценка проводится исходя из права собственности без учета обременений и ограничений права.	

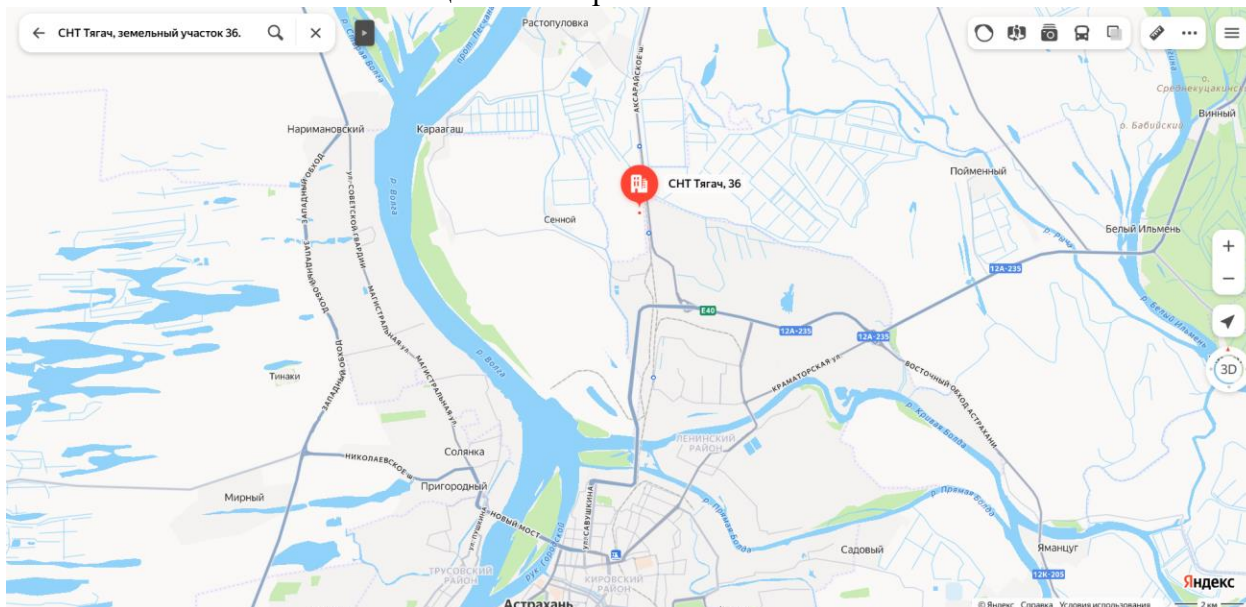
6.3. Описание объекта оценки.

Перечень данных	Описание	Источник получения
Объект оценки	Земельный участок, площадью 899 кв.м., кадастровый номер: 30:09:010502:1459, расположенный по адресу: Астраханская область, муниципальный район Приволжский, сельское поселение село Растопуловка, село Растопуловка, территория СНТ Тягач, земельный участок 36.	Выписка из ЕГРН от 25.09.2025 г.
Площадь, кв.м.	899	Выписка из ЕГРН от 25.09.2025 г.
Кадастровый номер	30:09:010502:1459	Выписка из ЕГРН от 25.09.2025 г.
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	https://nspd.gov.ru
Вид разрешенного использования	Садоводство	Выписка из ЕГРН от 25.09.2025 г.

6.4. Анализ местоположения объекта оценки.

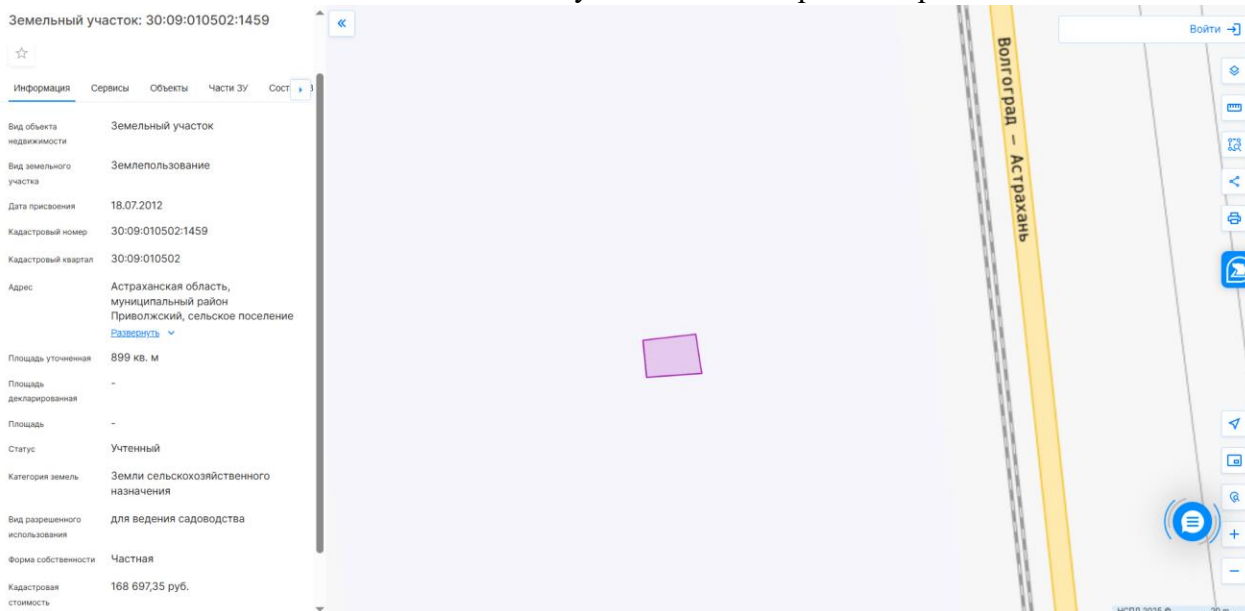
Описание местоположения	
Адрес объекта оценки	Астраханская область, муниципальный район Приволжский, сельское поселение село Растопуловка, село Растопуловка, территория СНТ Тягач, земельный участок 36.
Ближайшее метро/ж.д. станция/остановка общественного транспорта	Остановка «Дорожник (1521 км)», на расстоянии около 900 м, 10 мин. пешком.
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Ближайшее окружение	
Типичное использование окружения	СНТ
Объекты социальной инфраструктуры в радиусе 10 км	Магазины, аптека, школа, детский сад, больница, отделение банка.

Расположение объекта оценки на карте:



<https://yandex.ru>

Расположение объекта оценки на публичной кадастровой карте:



<https://nspd.gov.ru>

6.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Основные факторы и характеристики, существенно влияющие на его стоимость, такие как местоположение, назначение, техническое и экономические состояние, объемно-планировочные показатели описаны выше. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость - отсутствуют.

7. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость — это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед

проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, т.е. то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наилучшее и наиболее эффективное использование — это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

1) законодательная допустимость, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;

2) физическая возможность, т.е. соответствие ресурсному потенциалу;

3) финансовая целесообразность, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;

4) максимальная эффективность, т.е. наибольшая продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из критериев, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования. Наиболее эффективное использование должно отвечать всем этим критериям.

Принимая во внимание расположение объекта, физические условия, назначение и экономическую жизнеспособность объекта недвижимости, финансовый управляющий пришел к выводу, что наиболее эффективное использование объекта оценки будет использование по первоначальному назначению в качестве земельного участка для садоводства.

8.АНАЛИЗ РЫНКА

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в период, предшествующий дате оценки.

Под политическими рисками следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

В 2021 году в России прошли выборы в Государственную Думу, на которой предсказуемо победила партия «Единая Россия». Следовательно, на законодательном уровне политические риски в России останутся на текущем уровне. На региональных выборах также лидирующие позиции занимает партия «Единая Россия». В 2024 году на Президентских выборах уверенно победил В.В. Путин. Таким образом, политические риски смены курса в стране и регионе, которые могут повлечь серьезные имущественные и финансовые потери для инвесторов, на дату оценки минимальны.

Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки.

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2024 года рост ВВП увеличился до +2,9% г/г после +2,4% г/г в августе. С исключением сезонного фактора рост на +0,5% м/м SA после -0,4% м/м SA месяцем ранее. В целом за 9 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,0% г/г.

Рост промышленного производства в сентябре увеличился до +3,2% г/г после +2,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности также ускорение: +9,9% после +9,4% месяцем

ранее. С исключением сезонности в сентябре промышленность выросла на +0,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в августе. По итогам 9 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,4% г/г.

Обрабатывающая промышленность в сентябре показала ускорение темпов роста до +6,6% г/г после +4,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +20,4% после +17,9% месяцем ранее. С устранением сезонности прирост выпуска в сентябре увеличился до +1,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +7,9% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2024 года».

Рост объёма строительных работ в сентябре в годовом выражении был околонулевым после +0,1% г/г в августе. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +7,2% после +6,9% месяцем ранее. В целом же за 9 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +2,5% г/г.

В сентябре наблюдался прирост выпуска продукции сельского хозяйства к уровню прошлого года на +0,2% г/г после -14,2% г/г в августе, обусловленных в основном сдвигом «вправо» уборки зерновых и зернобобовых культур. При этом к уровню двухлетней давности рост в сентябре составил +11,7%. В целом за 9 месяцев 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства составил -2,3% г/г.

По предварительным данным Росстата, в сентябре увеличилось производство основных продуктов животноводства, в частности, мяса – на +2,8% г/г и яиц – на +1,5% г/г.

В сентябре динамика грузооборота транспорта в годовом выражении составила -0,4% г/г после +1,4% г/г в августе. К уровню двухлетней давности рост на +0,2% после +1,6% месяцем ранее. При этом отмечается увеличение темпов роста грузооборота по автомобильному транспорту до +9,3% г/г в сентябре против +8,7% в августе. В целом же за 9 месяцев 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре вырос на +5,5% г/г в реальном выражении после +4,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности – +18,1%, как и месяцем ранее. С учётом сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года потребительская активность в целом увеличилась на +6,8% г/г.

Оборот розничной торговли в сентябре показал рост на +6,5% г/г в реальном выражении после +5,1% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +21,2% после +20,2% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора оборот вырос на +0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,8% г/г. Объём платных услуг населению в сентябре увеличился на +1,9% г/г после +2,3% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +9,2% после +10,6%. С учётом сезонного фактора -0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года прирост составил +3,5% г/г. Оборот общественного питания в сентябре вырос к уровню прошлого года на +7,7% г/г после +13,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +18,1% после +26,4%. С исключением сезонного фактора -1,1% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,4% г/г. Инфляция в сентябре замедлилась до 8,63% г/г после 9,05% г/г в августе. По состоянию на 28 октября 2024 года инфляция год к году 8,61% г/г (на 21 октября 8,52% г/г). С начала года по 28 октября потребительские цены выросли на 6,55%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре составил +7,8% г/г после +10,0% г/г в августе. В целом по промышленности в сентябре индекс вырос на +5,6% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее.

На рынке труда в сентябре уровень безработицы четвёртый месяц подряд держится на исторических минимумах в 2,4% от рабочей силы. Темпы роста заработной платы в августе (по последним оперативным данным) остаются высокими. В номинальном выражении рост составил +17,4% г/г после +18,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,7% г/г после +8,1% г/г. По итогам 8 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,1% г/г, а её размер 83 629 рублей. Рост реальных денежных доходов по итогам 3 квартала 2024 года составил +8,5% г/г

после +8,8% г/г во 2 квартале 1. Реальные располагаемые доходы выросли на +9,4% г/г после +9,8% г/г кварталом ранее. По итогам 9 месяцев 2024 года рост на +8,2% г/г и +8,6 г/г соответственно. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов за 9 месяцев 2024 года внесли оплата труда наёмных работников (+9,7% г/г в реальном выражении), доходы от собственности (+28,4% г/г) и доходы от предпринимательской деятельности (+11,2% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–сент.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность																
ВВП	4,0	2,9	2,9	2,4	3,4	4,1	3,2	4,7	4,6	5,4	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	-2,3	-5,5	0,2	-14,2	0,6	0,7	0,1	0,6	1,4	1,2	0,2	-5,3	2,9	1,5	2,1	11,3
Строительство	2,5	0,2	0,0	0,1	0,5	4,1	1,2	7,0	4,5	3,5	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	7,9	3,2	2,7	0,8	6,3	9,1	2,6	12,0	13,4	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	6,8	5,3	5,5	4,8	5,8	6,8	5,9	6,9	7,6	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	7,8	6,0	6,5	5,1	6,2	7,5	6,4	7,7	8,4	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,5	2,6	1,9	2,3	3,6	4,2	3,4	4,3	4,9	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	8,4	10,4	7,7	13,0	10,8	9,3	10,8	7,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,4	0,9	-0,4	1,4	1,6	-0,6	-0,7	0,8	-1,8	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-2,6	-1,8	-3,2	0,7	-3,1	-1,5	-2,1	-0,1	-2,5	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	10,9 ¹	-	-	-	-	8,3	-	-	-	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,4	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	2,7	5,8	4,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,6	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
Обрабатывающие производства	7,9	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	5,7	10,2	9,8	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
Инфляция																
Индекс потребительских цен	8,3	8,9	8,6/ 8,6 ²	9,1	9,1	8,3	8,6	8,3	7,8	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей																
Промышленность	14,8	9,7	5,6	10,2	13,7	16,2	14,0	16,2	18,4	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	27,9	9,5	-2,2	10,5	23,1	35,4	28,7	33,8	44,5	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	12,5	10,0	7,8	10,0	12,3	12,8	11,8	13,0	13,6	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,1 ³	-	-	7,7	8,1	7,8	6,2	8,8	8,5	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	83 629 ³	-	-	82 218	85 017	86 495	89 145	86 384	83 875	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,1 ³	-	-	17,4	18,0	16,7	15,3	17,8	17,0	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,2	8,5	-	-	-	8,8	-	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6	9,4	-	-	-	9,7	-	-	-	6,4	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-0,1	0,0	-0,2	0,0	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	76,0	76,3	76,3	76,4	76,3	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,0	76,1	75,9	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,5	0,6	0,4	0,6	1,0	1,2	1,0	0,9	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,0	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,1	74,2	74,2	74,1	74,2	74,2	74,3	74,2	74,1	74,0	-	73,9	73,8	73,5	73,4	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,0	61,4	-21,2	-18,8	-18,1	-19,3	-20,9	-16,7	-20,5	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	2,0	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,0	1,9	1,8	1,9	1,9	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,4	61,3	61,3	61,3	61,4	61,3	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,6	2,4	2,4	2,4	2,4	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,6	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,7	2,6	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь–июнь 2024 г.

² В сентябре / по состоянию на 28 октября 2024 г.

³ Январь–август 2024 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-сент.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,4	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,6	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
добыча угля	0,4	-2,8	-0,6	-3,6	-4,4	-1,2	5,2	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0
добыча металлических руд	1,3	1,2	0,0	4,6	-1,1	0,9	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-2,6	-4,8	-1,8	-2,5	-10,2	-5,0	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,3	2,5	1,7	8,5	-2,7	-1,7	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
Обрабатывающие производства	7,9	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
<i>Экспортно ориентированные отрасли</i>	0,0	-0,2	-2,2	0,8	0,9	-0,6	0,6	2,8	2,8	2,4	6,9	0,4	-2,6
<i>Гражданские отрасли, ориентированные на внутренний спрос</i>	5,0	2,6	2,2	2,1	3,8	5,6	8,0	7,3	7,5	12,4	12,1	-0,1	-0,4
<i>Отрасли ОПК</i>	25,3	21,6	28,7	17,6	17,7	27,3	29,3	25,3	17,1	38,0	30,4	22,1	6,1
пищевая промышленность	4,6	2,3	2,8	3,2	0,9	5,2	6,9	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.													
пищевые продукты	4,2	1,3	2,5	2,8	-1,5	5,7	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	9,8	10,1	6,7	8,6	14,7	4,6	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
табачные изделия	-4,5	-3,9	-5,8	-7,9	1,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	4,1	1,6	1,4	2,6	0,6	3,2	7,9	10,4	10,8	14,0	11,0	5,6	4,5
в т.ч.													
текстильные изделия	5,0	0,5	-2,8	0,8	3,7	7,9	6,8	3,4	7,5	6,8	0,6	-1,3	-3,8
одежда	4,2	6,2	9,5	6,8	1,7	1,7	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
кожа и изделия из неё	1,8	-9,5	-13,8	-6,1	-8,5	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	5,8	2,3	1,2	1,5	4,3	6,1	9,7	1,5	9,7	7,1	-0,1	-9,5	-2,0
в т.ч.										-2			
обработка древесины и производство изделий из неё	4,4	0,6	2,8	-2,3	1,4	4,7	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	5,9	3,8	1,1	3,9	6,5	4,6	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,2	1,7	-2,6	3,6	4,4	14,8	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,8	0,1	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-0,6	0,0	1,1	-2,7	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-май.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,2	0,3	4,3	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9
металлургический комплекс	9,3	14,5	6,8	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7
в т.ч.													
металлургия	0,2	1,0	1,0	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8
готовые металлические изделия	37,4	55,9	24,5	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4
машиностроительный комплекс	24,8	13,3	30,3	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	39,3	27,5	44,3	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4
электрооборудование	10,1	4,9	9,1	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	1,4	-7,4	7,3	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7
ветотранспортные, прицепы и полуприцепы	28,8	3,7	36,7	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	28,5	20,9	35,1	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1
прочие производства	8,7	7,5	11,2	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0
в т.ч.													
мебель	17,9	13,1	17,0	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7
прочие готовые изделия	14,8	19,2	22,2	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,7	4,4	8,1	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,9	4,2	-0,8	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,4	5,4	2,3	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-п).

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2029 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития).

(источник: <https://dcenter.hse.ru>).

Со 5 по 12 августа 2024 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2024 г. и далее до 2030 г.

Консенсус-прогноз на 2024–2030 гг. (опрос 5–12 августа 2024 г.)

Показатель	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Реальный ВВП, % прироста	3,3	1,6	1,5	1,7	1,7	1,7	1,9
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,7	2,8	3,0	3,1	3,1	3,1	3,1
Реальные располагаемые доходы, % прироста	6,1	2,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,8
Индекс потребительских цен, % прироста	6,9	4,7	4,0	4,1	4,1	4,0	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	18,40	13,13	8,82	7,93	7,91	7,68	7,65
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	92,5	97,0	100,4	102,9	105,3	107,7	110,3
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	69,9	67,2	66,5	65,6	67,2	68,0	67,6

Основные экономические и социальные показатели Астраханской области.
<https://30.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Краткий%20сборник%20Астраханская%20область%20в%20цифрах%202023-2024гг.pdf>

Основные социально-экономические показатели

	2023	2024
Численность населения на конец года, тыс. человек	946,4	946,6
Естественный прирост, убыль (-), человек	-1773	-2461
Миграционный прирост, убыль (-), человек	-2355	2612
Среднегодовая численность работников организаций, тыс. человек	207,8	203,5
Численность занятых в экономике^{1,2,5)}, тыс. человек	472,9	466,8
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, тыс. человек	4,5	3,6
Среднедушевые денежные доходы населения (в месяц), рублей	36593,0	41392,9
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, рублей	53963,8	62551,0
Валовой региональный продукт, млн рублей	777718,3	-³⁾
Валовая продукция сельского хозяйства, млн рублей	71507,3	73415,4
Ввод в действие общей площади жилья⁴⁾, тыс. м²	632,1	601,3
Оборот розничной торговли, млн рублей	221127,7	249735,3
Оборот общественного питания, млн рублей	12401,7	13850,5
Платные услуги населению, млн рублей	52480,2	55458,7
Инвестиции в основной капитал, млн рублей	89372,9	115766,8

¹⁾рассчитан в соответствии с актуализированной методикой расчета баланса трудовых ресурсов и оценки затрат труда

²⁾данные за 2022 и 2023 годы соответственно

³⁾здесь и далее данные публикуются на 2-й год после отчетного года

⁴⁾здесь и далее с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства

⁵⁾данные за 2022 год публикуются без учета итогов ВПП-2020

Индексы основных социально-экономических показателей

в процентах к предыдущему году

	2023	2024
Индекс промышленного производства ^{6), 7)}	99,8	98,8
Валовая продукция сельского хозяйства	103,0	101,3
продукция растениеводства	105,9	104,6
продукция животноводства	98,8	95,9
Ввод в действие общей площади жилья ⁴⁾	107,0	95,1
Оборот розничной торговли	101,3	105,6
Оборот общественного питания	105,9	97,0
Платные услуги населению	101,3	99,6
Инвестиции в основной капитал	92,0	121,4
Численность населения с денежными доходами ниже границы бедности в % от общей численности населения ⁸⁾	12,0	10,7
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения	79,5	80,9
Индекс потребительских цен (декабрь к декабрю предыдущего года)	107,0	108,3
Индекс цен производителей промышленных товаров (декабрь к декабрю предыдущего года)	113,6	107,3

⁶⁾ индекс производства по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»

⁷⁾ данные уточнены по итогам пересчета индексов производства по годовым данным в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства

⁸⁾ начиная с 2022 года показатель рассчитан с учетом итогов ВПН-2020

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка;

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания, помещения, строения, сооружения

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки.

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

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

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- производственная;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны;

2. Жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

3. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса

4. Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи
- склады, складские помещения;

5. Недвижимость социально-культурного назначения:

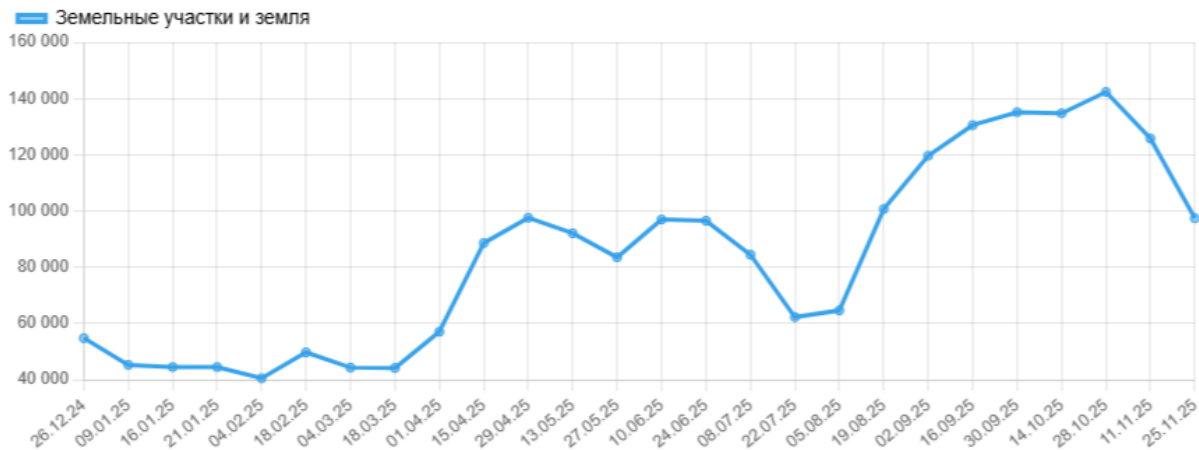
- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Объектом оценки в настоящем отчете является земельный участок для садоводства.

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости.

Цена продажи участков в Астраханской области (источник: <https://astrahanskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>)

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже участков в Астраханской области.



Фактические данные о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен:

На дату оценки эксперты не располагают достоверными данными о сделках с аналогичными объектами, расчет ведется по известным ценам, предложений, основываясь на полученной в результате анализа рынка информации.

Далее в таблице, представлена актуальная информация о предложениях к продаже земельных участков наиболее схожих с объектом оценки:

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Садоводство	Садоводство	Садоводство	Садоводство	Садоводство
Местоположение	Астраханская область, муниципальный район Приволжский, сельское поселение село Растопуловка, село Растопуловка, территория СНТ Тягач, земельный участок 36	Астраханская обл., Приволжский р-н, СНТ Рыбвтузовец, 86	Астраханская обл., Приволжский р-н, СНТ Тягач, 61	Астраханская обл., Приволжский р-н, СНТ Лотос	Астраханская обл., Приволжский р-н, СНТ Дорожник
Площадь, кв. м	899,00	657,00	761,00	860,00	718,00
Цена предложения, руб.		200 000	183 000	230 000	200 000
Источник информации		https://www.avito.ru/astrahan/zemelye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_7352340735?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOjI4litzOjE2OjJSWjIkaTFuZGxIRkxucWNSliti9i8Lni8AAAA	https://www.avito.ru/astrahan/zemelye_uchastki/uchastok_76_sot._snt_dnp_7613265219?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOjI4litzOjE2OjJSWjIkaTFuZGxIRkxucWNSliti9Oj8Lni8AAAA	https://www.avito.ru/astrahan/zemelye_uchastki/uchastok_86_sot._snt_dnp_7752613006?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOjI4litzOjE2OjJSWjIkaTFuZGxIRkxucWNSliti9Oj8Lni8AAAA	https://www.avito.ru/astrahan/zemelye_uchastki/uchastok_7_sot._snt_dnp_864479622?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOjI4litzOjE2OjJSWjIkaTFuZGxIRkxucWNSliti9LTDhXV2hQliti95JL67z8AAAA
Единица сравнения		1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.
Цена за ед. площади, руб.		304,41	240,47	267,44	278,55

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

Для аналогичных земельных участков основными ценообразующими параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта оценки, являются следующие факторы:

- Параметры сделки: возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения;
- Параметры местоположения: район расположения, транспортная доступность (расположение относительно первой линии, подъездные пути, расстояние от остановки общественного транспорта и т.п.), качество окружения, инфраструктура;
- Физические характеристики: общая площадь, форма и рельеф участка, наличие коммуникаций.

Параметры сделки.

Такие группы факторов, как условия финансирования и особые условия, безусловно влияют на стоимость объекта, но чаще всего такие оценки сделать затруднительно и объекты – аналоги, имеющие подобного рода особенности из рассмотрения исключаются. Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Возможность торга.

Так как у нас нет возможности использовать данные по реальным сделкам заключения договоров, мы вынуждены ограничиться информацией по предложениям. При продаже и аренде недвижимости обычно предполагается типичная скидка (торг).

Данные по материалам Справочник оценщика недвижимости – 2020 Земельные участки Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г., табл. 100.

Границы расширенного интервала значений
скидки на торг

Таблица 100

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7% 17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5% 14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5% 23,4%
4.1. Земельные участки под ИЖС	11,1%	6,1% 16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,2% 15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8% 19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	6,2% 16,4%

Параметры местоположения.

Месторасположение объекта является одним из главных факторов, влияющих на стоимость недвижимости. В качестве характеристик, описывающих местоположение объекта оценки и объектов-аналогов, рассматривались: населённый пункт, микрорайон, транспортная доступность, расположение относительно первой линии, близость к остановкам общественного транспорта, качество окружения, инфраструктура.

Данные по материалам «Справочник оценщика недвижимости – 2020 Земельные участки Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г., стр. 169 табл.62, стр.80 табл.15.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 62

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1.00	1.00	1.00
Центры деловой активности	0.86	0.85	0.88
Зоны автомагистралей	0.80	0.79	0.82
Индивидуальные жилые дома	0.75	0.74	0.77
Многokвартирная жилая застройка	0.77	0.75	0.79
Скrajны города. промзоны	0.75	0.73	0.77
Под офисно-торговую застройку			
Центр города	1.00	1.00	1.00
Центры деловой активности	0.88	0.87	0.89
Зоны автомагистралей	0.77	0.75	0.79
Индивидуальные жилые дома	0.73	0.71	0.75
Многokвартирная жилая застройка	0.77	0.75	0.78
Скrajны города. промзоны	0.67	0.65	0.69
Под жилую застройку			
Центр города	1.00	1.00	1.00
Центры деловой активности	0.88	0.86	0.89
Зоны автомагистралей	0.72	0.70	0.74
Индивидуальные жилые дома	0.76	0.73	0.78
Многokвартирная жилая застройка	0.79	0.77	0.81
Скrajны города. промзоны	0.66	0.64	0.68

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 15

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.75	0.88
Райцентры с развитой промышленностью	0.71	0.64	0.79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.52	0.69
Прочие населенные пункты	0.49	0.41	0.58
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.75	0.87
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.65	0.79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.53	0.69
Прочие населенные пункты	0.50	0.41	0.59
Под жилую застройку			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.75	0.87
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.65	0.78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.53	0.68
Прочие населенные пункты	0.48	0.39	0.56
Под объекты рекреации			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.80	0.74	0.87
Райцентры с развитой промышленностью	0.71	0.64	0.79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.52	0.68
Прочие населенные пункты	0.48	0.39	0.57

Физические характеристики.

Форма и рельеф участка. Данный фактор оказывает влияние на стоимость объекта, если форма и рельеф земельного участка имеет какие-либо особенности, дающие преимущество перед другими участками или препятствующих их эксплуатации.

Площадь объекта. На основании анализа рынка недвижимости выявлено, что объекты с меньшей площадью, как правило, более ликвидны и имеют стоимость 1 кв.м. выше по сравнению с крупными объектами. Платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше.

Данные по материалам по материалам «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2», Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г., табл.22.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 22

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁴							
Площадь, кв.м	аналог						
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000	
объект оценки <1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87	
1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54	
3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36	
6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23	
10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07	
>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00	

Форма и рельеф участка. Данный фактор оказывает влияние на стоимость объекта, если форма и рельеф земельного участка имеет какие-либо особенности, дающие преимущество перед другими участками или препятствующих их эксплуатации.

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2025 г.)

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.

Итоги расчета StatExpert на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вообще пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земель сельскохозяйственного назначения (спец), по форме и размеру полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используются 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 вырванными или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подставочные, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с архитектурными 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

<https://statieit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnikh-uchastkov/3698-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelno-go-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

На снос ветхих зданий. Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков.

Ассоциация развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компаньон

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.01.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 17.01.2025 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями , подлежащими сносу* (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,79	0,97	0,91

Примечание:
* - учитывает снос ветхих зданий (строений, сооружений, коммуникаций), а также выравнивание рельефа площадки застройки после сноса до среднерыночного состояния участка, свободного от застройки.
Расчистка от деревьев (кустарников) и планировка (изменение естественного рельефа перед новым строительством) — работа, относящаяся к особенностям конкретного участка — учитывается дополнительно (т.е. не учтена данной корректировкой).
При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:
- нижней граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхней граница - участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnikh-uchastkov/3684-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>.

Наличие коммуникаций. Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Ассоциация развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компаньон на рынке Отзывы и предложения

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 17.01.2025 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленные или сельские с зем. с/в в непосредственной близости имеются соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незаселенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями (при наличии только одного вида коммуникаций)			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,22	1,14
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или связанной в нормальном рабочем состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном рабочем состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,11	1,28	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,28	1,15

Примечание:
1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется указать фактическую мощность и состояние.
2. Пониженные значения, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральной сети не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.
6. В застроенных населенных пунктах проводимые по улице коммуникации рассчитаны на окружающую среду и участки и обычно принадлежат сетевой организации, работающей с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.е. расходы собственника участка по подключению, составу регулируемо (или фиксированно, незначительно) оплату подключения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.
7. Например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевой организации либо сети не рассчитаны на новые участки, следовательно, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнить у собственника коммуникаций). В таком случае подключение к сети (иногда даже проводимое по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяется корректировка на коммуникации.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnikh-uchastkov/3693-na-kommunikatsii-zemelnikh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>.

8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости.

Таким образом, проведенный анализ рынка позволяет сформировать следующие выводы:

1. Анализ основных политических и социально-экономических показателей РФ и Астраханской области показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки, на дату оценки, минимальны.
2. Объектом оценки в настоящем отчете является земельный участок для садоводства в Астраханской области.

3. Аналогичные земельные участки предлагаются к продаже в среднем по цене 240,47-304,41 руб. за кв.м.

4. Наиболее важными ценообразующими факторами для объекта оценки являются: возможность торга, местоположение, площадь, форма и рельеф участка, доступность коммуникаций, необходимость сноса ветхих зданий.

9.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

9.1. Основные этапы процесса оценки.

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Финансовый управляющий осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Финансовый управляющий изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения финансового управляющего должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

9.2. Основные подходы к оценке и обоснование целесообразности их применения.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Определение рыночной стоимости объекта оценки, должно осуществляться с использованием сравнительного подхода. Это связано с тем, что:

Затратный подход.

Затратный подход для оценки непосредственно земельных участков не применяется, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Методы затратного подхода при оценке стоимости земельных участков могут применяться:

- для определения стоимости зданий, сооружений, построек, объектов инженерной инфраструктуры земельного участка, стоимости коренного улучшения сельскохозяйственных угодий, например, стоимости создания дренажных и оросительных систем, проведения культурно-технических работ;
- для определения стоимости почвы или грунта, например, растительные грунты могут быть оценены по затратам на их искусственное создание;
- для оценки капитализированной стоимости многолетних насаждений, включая

защитные лесополосы, сады, виноградники, а также для оценки искусственных водоемов, предназначенных для разведения рыбы или иных целей;

- для оценки стоимости рекультивационных работ при возврате земель после горных и промышленных разработок, или для оценки затрат, необходимых для приведения в пригодное для использования состояние залежей, например, если они заросли древесно-кустарниковой растительностью, заболотились или подверглись другим неблагоприятным изменениям.

Затратный подход в данном отчете не применялся.

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

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Надежность оценки при этом подходе во многом зависит от того, насколько схожи оцениваемый объект и объект сравнения и насколько достоверна цена объекта сравнения.

Метод сравнения продаж – один из методов сравнительного подхода, основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Метод сравнения продаж предполагает:

- рынок является открытым и конкурентным
- на нем присутствует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в собственных интересах, экономически рационально, в соответствии с типичной мотивацией, обладают всей информацией и не находятся под посторонним давлением

- собственность приобретается на типичных для данного сегмента рынка условиях финансирования

- собственность находится на рынке в течение разумного периода, чтобы быть доступной для потенциальных покупателей и инвесторов.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках купли-продажи или цен предложений. При этом рассматриваются сопоставимые объекты, которые были проданы или предлагаются к продаже. Затем производятся поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимым объектом. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта. Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такие объекты на рынках продаж отсутствуют, метод сравнения продаж неприменим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

— подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

— определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

— сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;

— приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Сравнительный подход в данной работе применялся.

Доходный подход. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости являются отражением будущих преимуществ. При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Основными недостатками доходного подхода являются:

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;

- большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов - достоверно не могут быть предсказаны ни будущие процентные ставки, ни арендная плата, ни расходы, то есть никто не может точно составить прогноз на промежуток времени больше 10 лет;

- проблема математического занижения стоимости (ценности) в результате процедуры дисконтирования – обесценивания благ и полезностей, которые будут получены через значительный промежуток времени - чем выше данный коэффициент, тем меньше стоимость оцениваемых объектов (прежде всего, природных);

- как следствие - создание иногда иллюзии реальности и точности полученных результатов.

Доходный подход в данном отчете не применялся.

9.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

На дату оценки эксперты не располагают достоверными данными о сделках с аналогичными объектами, расчет ведется по известным ценам, предложений, основываясь на полученной в результате анализа рынка информации.

Выбор единиц сравнения.

Единицы сравнения используются финансовым управляющим как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д. Поскольку целью данной работы является определение рыночной стоимости земельного участка, то нами была выбрана стоимость продажи 1 кв.м.

Определение рыночной стоимости объекта оценки.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Садоводство	Садоводство	Садоводство	Садоводство	Садоводство

Местоположение	Астраханская область, муниципальный район Приволжский, сельское поселение село Растопуловка, село Растопуловка, территория СНТ Тягач, земельный участок 36	Астраханская обл., Приволжский р-н, СНТ Рыбвтузовец, 86	Астраханская обл., Приволжский р-н, СНТ Тягач, 61	Астраханская обл., Приволжский р-н, СНТ Лотос	Астраханская обл., Приволжский р-н, СНТ Дорожник
Площадь, кв. м	899,00	657,00	761,00	860,00	718,00
Цена предложения, руб.		200 000	183 000	230 000	200 000
Источник информации		https://www.avito.ru/astrahan/zemelye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_7352340735?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjJsbn2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOjJ4litzOjE2OjJSWlkaTFuZGxIRkJucWNSliti9Oj8Lnj8AAAA	https://www.avito.ru/astrahan/zemelye_uchastki/uchastok_76_sot_snt_dnp_7613265219?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjJsbn2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOjJ4litzOjE2OjJSWlkaTFuZGxIRkJucWNSliti9Oj8Lnj8AAA	https://www.avito.ru/astrahan/zemelye_uchastki/uchastok_86_sot_snt_dnp_7752613006?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjJsbn2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOjJ4litzOjE2OjJSWlkaTFuZGxIRkJucWNSliti9Oj8Lnj8AAA	https://www.avito.ru/astrahan/zemelye_uchastki/uchastok_7_sot_snt_dnp_864479622?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjJsbn2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOjJ4litzOjE2OjJSWlkaTFuZGxIRkJucWNSliti9Oj8Lnj8AAA
<i>Единица сравнения</i>		1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.
Цена за ед. площади, руб.		304,41	240,47	267,44	278,55
<i>Корректировки</i>					
Право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		304,41	240,47	267,44	278,55
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		304,41	240,47	267,44	278,55
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		304,41	240,47	267,44	278,55
Снижение цены при торге		типичное	типичное	типичное	типичное
Корректировка, %		-16,4%	-16,4%	-16,4%	-16,4%
Скорректированная цена, руб.		254,49	201,04	223,58	232,87
Дата продажи (дата оценки)		декабрь 2025	ноябрь 2025	декабрь 2025	ноябрь 2025
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		254,49	201,04	223,58	232,87
Местоположение		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		254,49	201,04	223,58	232,87
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		254,49	201,04	223,58	232,87
<i>Физические характеристики</i>					
Корректировка на площадь объекта	899	657,00	761,00	860,00	718,00
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		254,49	201,04	223,58	232,87
<i>Корректировка на категорию земель</i>	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		254,49	201,04	223,58	232,87
<i>Корректировка на наличие коммуникаций</i>	Доступно подключение	Доступно подключение	Доступно подключение	Доступно подключение	Доступно подключение
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		254,49	201,04	223,58	232,87
Весовые коэффициенты		0,250	0,250	0,250	0,250
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	227,99				
Рыночная стоимость с учетом округления, руб.	205 000				

Внесение корректирующих поправок в расчет рыночной стоимости объекта. Объем передаваемых прав.

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В данном случае корректировка не требуется.

Корректировка на финансовые условия.

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи.

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

Снижение стоимости в процессе торгов.

При продаже и аренде недвижимости обычно предполагается типичная скидка (торг). Так как у нас нет возможности использовать данные по реальным сделкам заключения договоров купли-продажи, мы вынуждены ограничиться информацией по предложениям. Корректировка на торг принята по материалам «Справочник оценщика недвижимости – 2020 Земельные участки Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г., табл. 100.

Применялась понижающая корректировка в размере 16,4% ко всем объектам-аналогам.

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 100

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5%	23,4%
4.1. Земельные участки под ИЖС	11,1%	6,1%	16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,4%	15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8%	19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	6,2%	16,4%

Изменение цен во времени.

Рассматриваются предложения к продаже аналогов не более чем за шесть месяцев до даты оценки. Корректирующие поправки не вносились.

Местоположение/ транспортная доступность/ качество подъездных путей.

Корректировка может быть принята по материалам «Справочник оценщика недвижимости – 2020 Земельные участки Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г., стр. 169 табл. 62, стр. 80 табл. 15.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 62

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1.00	1.00	1.00
Центры деловой активности	0.86	0.85	0.88
Зоны автомагистралей	0.80	0.79	0.82
Индивидуальные жилые дома	0.75	0.74	0.77
Многokвартирная жилая застройка	0.77	0.75	0.79
Скrajны города. промзоны	0.75	0.73	0.77
Под офисно-торговую застройку			
Центр города	1.00	1.00	1.00
Центры деловой активности	0.88	0.87	0.89
Зоны автомагистралей	0.77	0.75	0.79
Индивидуальные жилые дома	0.73	0.71	0.75
Многokвартирная жилая застройка	0.77	0.75	0.78
Скrajны города. промзоны	0.67	0.65	0.69
Под жилую застройку			
Центр города	1.00	1.00	1.00
Центры деловой активности	0.88	0.86	0.89
Зоны автомагистралей	0.72	0.70	0.74
Индивидуальные жилые дома	0.76	0.73	0.78
Многokвартирная жилая застройка	0.79	0.77	0.81
Скrajны города. промзоны	0.66	0.64	0.68

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 15

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.75	0.88
Райцентры с развитой промышленностью	0.71	0.64	0.79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.52	0.69
Прочие населенные пункты	0.49	0.41	0.58
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.75	0.87
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.65	0.79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.53	0.69
Прочие населенные пункты	0.50	0.41	0.59
Под жилую застройку			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.75	0.87
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.65	0.78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.53	0.68
Прочие населенные пункты	0.48	0.39	0.56
Под объекты рекреации			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.80	0.74	0.87
Райцентры с развитой промышленностью	0.71	0.64	0.79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.52	0.68
Прочие населенные пункты	0.48	0.39	0.57

Объекты-аналоги и объект оценки находятся в районах с похожим качеством окружения и инфраструктурой, с аналогичной транспортной доступностью и качеством подъездных путей. Корректирующие поправки не вносились.

Поправка на различия в общей площади.

На основании анализа рынка недвижимости выявлено, что объекты с меньшей площадью, как правило, более ликвидны и имеют стоимость единицы площади выше по сравнению с крупными объектами. Корректировка может быть принята по материалам «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2», Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г., табл.22. Корректирующие поправки не вносились.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 22

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁴							
Площадь, кв.м	аналог						
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000	
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Форма и рельеф участка.

Форма и рельеф объекта оценки сопоставимы с формой и рельефом объектов-аналогов. Корректировка не требуется.

На снос ветхих зданий. Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Корректирующие поправки не вносились.

Наличие и состав коммуникаций.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по доступности коммуникаций. В данном случае корректировка не вносится.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов.

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины. При этом необходимо: тщательно проверить использованные для расчета данные по объектам аналогам и их скорректированные величины, а также провести согласование скорректированных

величин. Расчет среднеарифметической величины оправдан, если: количество отобранных аналогов минимально и величины их скорректированных цен достаточно близки. В данной работе эти условия выполняются. Таким образом, для согласования скорректированных цен объектов-аналогов был использован именно расчет среднеарифметической величины.

Сложившиеся правила делового оборота на рынке показывают, что и цены предложения, и цены продажи в абсолютном большинстве случаев тяготеют к округленным значениям. Указание итоговой величины стоимости объекта оценки без округления способно ввести в заблуждение пользователя соответствующего отчета об оценке относительно точности результатов оценки. В большинстве ситуаций итоговую величину рыночной стоимости рекомендуется округлять «к ближайшему целому» до трех значащих цифр. В этом случае максимальная погрешность, вносимая округлением, составит 0,5% от величины до округления. В данном случае проводилось округление до тысяч рублей.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов (сравнительный, затратный, доходный), могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение финансового управляющего.

Поскольку в своих расчетах рыночная стоимость оцениваемого объекта определялась методами сравнительного подхода, то весовая доля этого подхода принята за единицу.

11. ВЫВОД О СТОИМОСТИ

11.1. Итоговая стоимость объекта оценки.

На основе изложенных в настоящем отчете фактов и с учетом обоснованных прогнозов и допущений, финансовым управляющим было сделано следующее заключение:

Рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 07 декабря 2025 г., составила:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, с учетом округления, руб.
Земельный участок, площадью 899 кв.м., кадастровый номер: 30:09:010502:1459, расположенный по адресу: Астраханская область, муниципальный район Приволжский, сельское поселение село Растопуловка, село Растопуловка, территория СНТ Тягач, земельный участок 36.	205 000 (Двести пять тысяч) рублей

Финансовый управляющий

О.А. Щеглова

12. ЛИТЕРАТУРА И НОРМАТИВНО – ПРАВОВЫЕ АКТЫ

- 1) Гражданский Кодекс РФ;
- 2) Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- 3) Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
- 4) Земельный Кодекс РФ;
- 5) Зимин А.И. Оценка имущества: вопросы и ответы. – М.: ИД «Юристпруденция», 2006;
- 6) Кацман В. Е. Методические указания, М.: МГУЭСИ, 1999;
- 7) Оценка недвижимости: Учебник / Под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2005;
- 8) Тэпман Л. Н. Оценка недвижимости: Учебное пособие для ВУЗов / Под ред. проф. В.А. Швандара. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002;
- 9) «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1», Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г.;
- 10) «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2», Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г.;
- 11) Периодические и электронные СМИ.

Приложение 1 Доступные фотоматериалы



Приложение 2

Копии интернет-страниц объектов-аналогов, использованных для расчета сравнительным подходом

Аналог 1

The screenshot shows a web browser displaying an Avito listing for a plot of land (Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)) for sale in Astrakhan. The listing includes a main image of a plot with a small structure, a price of 200,000 R (33,333 R per sotka), and contact information (8 936 574-33-24). There are buttons for 'Написать сообщение' and 'Здравствуйте!'. The browser's address bar shows 'www.avito.ru' and the search results for 'Участок 6 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Астрахани'. The Windows taskbar at the bottom shows the time as 17:33 on 07.12.2025.

This screenshot shows the same Avito listing page but with the 'Об участке' (About the plot) section expanded. It provides details such as the area (6 сот.), distance from the city center (13 km), and location (Астраханская обл., Привольский р-н, СТ Рыбугузовец). The 'Описание' (Description) section states: 'Продю земельный участок 6 соток в ст Рыбугузовец, кадастровый номер 30 09 010502 1153. Отмечиван. Вода есть, земля плодородная, отдыхала от насаждений долгое время, урожай собирали большой. Недалеко от Аксарайского шоссе. Близ пешком, возможен торг.' The browser's address bar and Windows taskbar (time 17:34 on 07.12.2025) are also visible.

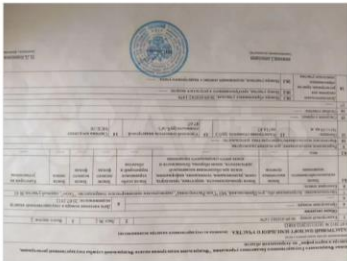
Аналог 2

www.avito.ru Участок 7,6 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Астрахани | Продажа земельных участко...

Avito Поиск по объявлениям Астраханская область

Участок 7,6 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



120 000 ₽
15 789 ₽ за сотку

Рейтинг: **4.9** из 5
С заботой о вашем бизнесе
Подробнее

8 967 835-27-17

Написать сообщение

Здравствуйте!


Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Рейтинг: **4.9** из 5
Частное лицо
На Avito с 2022 года

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 7,6 сот. Расстояние до центра города: 12 км

Расположение
Астраханская обл., Привольский р-н, СНТ Тегац, 61




www.avito.ru Участок 7,6 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Астрахани | Продажа земельных у...

Avito Поиск по объявлениям Астраханская область

Участок 7,6 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



120 000 ₽
15 789 ₽ за сотку

Рейтинг: **4.9** из 5
С заботой о вашем бизнесе
Подробнее

8 967 835-27-17

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Рейтинг: **4.9** из 5
Частное лицо
На Avito с 2022 года

Подписаться на продавца

Описание
Продается земельный участок в СНТ "Тегац". Имеется долг в размере 63000 (не входит в стоимость). Участок расположен рядом с трассой.

№ 7613265219 - 8 ноября в 15:32 - 14/9 просмотров (+0 сегодня)

Показать фото

Похожие объявления
Строительство домов и коттеджей в этом регионе

Помощь · Безопасность · Реклама на сайте · О компании · Карьера · Avito Журнал · Блог · #яПомогаю · Приложение · Займы онлайн · Карта сайта · Свежие объявления


Avito — сайт объявлений России. © ООО «КХ» 2007-2025. Правила Avito.
Предоставляем информационные, рекламные услуги на Avito, вы принимаете условия.
Avito использует рекомендательные технологии.

www.avito.ru Участок 8,6 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Астрахани | Продажа земельных участков в Ас...

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Астраханская область

Участок 8,6 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



230 000 Р
26 744 Р за сотку

8 967 823-41-66

Написать сообщение Отправит около 30 минут

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?


ЖИТОСНД Астрахань
Агентство
Надежный партнер Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Байжанов Дина

Об участке
Площадь: 8,6 сот. Расстояние до центра города: 12 км

Расположение
Астраханская обл., Привольский р-н, СТ Лотос




www.avito.ru Участок 8,6 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Астрахани | Продажа земельных участко...

Площадь: 8,6 сот. Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Астраханская обл., Привольский р-н, СТ Лотос



230 000 Р
26 744 Р за сотку

8 967 823-41-66

Написать сообщение Отправит около 30 минут

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

ЖИТОСНД Астрахань
Агентство
Надежный партнер Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Байжанов Дина

Описание

Арт: 126892239

Продать земельный участок в 17 минутах от города. Есть место под постройку дома. Территория огорожена частично забором из профнастила и армирующей сетки. Также на даче проведен свет и есть новая поливная система. Вода поливная сезонная с апреля по октябрь. Планируется проведение газа вдоль территории СНТ. Рядом Ж/Д станция 1521км. Бабайка в 10км.

№ 7752613006 1 декабря в 12:53 128 просмотров (+1 сегодня) Показывать

Похожие объявления
Строительство домов и коттеджей в этом регионе

www.avito.ru Участок 7 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Астрахани | Продажа земельных участков...

Avito Поиск по объявлениям Астраханская область

Участок 7 сот. (СНТ, ДНП)

200 000 Р
28 571 Р за сотку

Без звонков
Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?



Вероника
Частное лицо
На Avito с 2012 года

6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Астраханская обл., Привольский р-н, СТ Дорожник

Об участке
Площадь: 7 сот. Расстояние до центра города: 11 км

Расположение
Астраханская обл., Привольский р-н, СТ Дорожник



www.avito.ru Участок 7 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Астрахани | Продажа земельных уч...

Участок 7 сот. (СНТ, ДНП)

200 000 Р
28 571 Р за сотку

Без звонков
Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Вероника
Частное лицо
На Avito с 2012 года

6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца


Астраханская обл., Привольский р-н, СТ Дорожник

Расположение
Астраханская обл., Привольский р-н, СТ Дорожник

Описание
ПРОДАЖА/АРЕНДА Участок 718 соток, прописка разрешена, ограждение, вагончик для инструмента. Имеет два подъездных пути. Новый водопровод, полив сезонный - на участке, питьевая вода круглый год - необходим подвод от общей трубы на участок. В 20 м от участка - ЛЭП (можно подвести электричество). Газификация планируется в ближайшие 1-2 года (газопровод будет проходить по территории товарищества), подвод до участка возможен. Продажа СРО-ФНД, т.к. нужны деньги. Межевание не делала, сделаю при оплате аванса.
Район перспективный, активно застраивается. Кис. Торг с реальными покупателями на месте.

№ 864479622: 29 ноября в 17:20 - 1580 просмотров (+2 сегодня) Показать

Похожие объявления



Приложение 3 Копии документов
Выписка из ЕГРН

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

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

25.09.2025г.

№ КУВИ-001/2025-179246270

На основании запроса от 23.09.2025, поступившего на рассмотрение 23.09.2025, сообщаем, что правообладателю Турагалиев Руфат Галилулаевич; дата рождения: 30.01.1986; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 1206 № 029590 от 10.03.2006 выдан: ОВД ЛЕНИНСКОГО Р-НА ГОР. АСТРАХАНИ; СНИЛС: 113-496-104 37; адрес места жительства или места пребывания: 414032, Астраханская область, г. Астрахань, ул. Бабаевского, д. 1, к. 2, кв. кв 111., в период с 22.04.2022 по 23.09.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:


1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	30:09:010502:1459	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для ведения садоводства	
		Адрес:	Астраханская область, муниципальный район Приволжский, сельское поселение село Растопуловка, село Растопуловка, территория снт Тягач, земельный участок 36	
		Площадь:	899 +/- 21	
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	24.09.2012	
		номер государственной регистрации:	30-30-04/036/2012-337	
		основание государственной регистрации:	Постановление, № 5053, выдан 27.04.2012, Администрация МО "Приволжский район" Астраханской области	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	30:09:010502:1459-30/078/2025-3
		1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	30:09:010502:1459-30/078/2025-2
		1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	30:09:010502:1459-30/051/2025-1			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	30:09:010502:336
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	садоводство
		Адрес:	Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Приволжский, сельское поселение село Растопуловка, село Растопуловка, территория СНТ Рыбвтузовец, земельный участок 52
		Площадь:	663 +/- 9
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	08.02.2010
		номер государственной регистрации:	30-30-04/005/2010-196
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 26.01.2010
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:
	2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:09:010502:336-30/078/2025-3
	2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:09:010502:336-30/078/2025-2
	2.3.3	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:		30:09:010502:336-30/051/2025-1	
3	Получатель выписки		Щеглова Оксана Анатольевна

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			

