

**Заключение по оценке имущества  
гражданина должника - право аренды земельного участка**

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 19.03.2024 г. (резолютивная часть объявлена 13.03.2024) по делу № А57-2666/2023 Плаксин Михаил Геннадиевич (дата рождения: 13.07.1972, место рождения: г. Саратов, СНИЛС 047-541-916 69, ИНН 645201228292, регистрация по месту жительства: 410010, Саратовская область, Саратов, ул. Техническая, 5, кв. 44) (далее по тексту - должник) признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Александров Алексей Юрьевич (ИНН 645401501654, СНИЛС 053-612-691 46) - член Союза "МЦАУ" (ОГРН 1117600001419, ИНН 7604200693, адрес: 150040, г. Ярославль, ул. Некрасова, д. 39Б).

Информация о гражданине		
фамилия	обязательно	Плаксин
имя	обязательно	Михаил
отчество	при наличии	Геннадиевич
в случае изменения фамилии, имени, отчества указать прежние фамилии, имена, отчества	обязательно	-
дата рождения	обязательно	13.07.1972
место рождения	обязательно	г. Саратов
СНИЛС	обязательно	047-541-916 69
ИНН	при наличии	645201228292
документ, удостоверяющий личность		
вид документа	обязательно	Паспорт
серия (при наличии) и номер	обязательно	6317 419276
адрес регистрации по месту жительства в Российской Федерации		
субъект Российской Федерации	обязательно	Саратовская область
район	при наличии	-
город	при наличии	Саратов
населенный пункт (село, поселок и так далее)	при наличии	-
улица (проспект, переулок и так далее)	при наличии	Техническая
номер дома (владения)	при наличии	5
номер корпуса (строения)	при наличии	-
номер квартиры (офиса)	при наличии	44

В соответствии с Федеральным законом финансовым управляющим Александровым Алексеем Юрьевичем была проведена оценка стоимости имущества (конкурсной массы) выявленного в ходе инвентаризации.

**Оцениваемые права и определение базы оценки.**

1. Недвижимое имущество: право аренды земельного участка, общей площадью 8245 кв.м., кадастровый номер 64:48:020362:4, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, расположенного по адресу: Саратовская обл, г Саратов, п Лесопильный.

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном ниже отчете,

рекомендуемая итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества - право аренды земельного участка, общей площадью 8245 кв.м., кадастровый номер 64:48:020362:4, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, расположенного по адресу: Саратовская обл, г Саратов п Лесопильный, определенная на 22.03.2026 г. (дата оценки), с необходимыми предположениями и допущениями округленно, составляет:

5 462 477 (Пять миллионов четыреста шестьдесят две тысячи четыреста семьдесят семь) руб. 00 коп.

#### **Анализ местоположения объектов оценки**

Оцениваемый объект недвижимости находится: ГОРОД САРАТОВ, ПОСЕЛОК ЛЕСОПИЛЬНЫЙ, Б/Н.

Саратовская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа.

Административный центр — город Саратов.

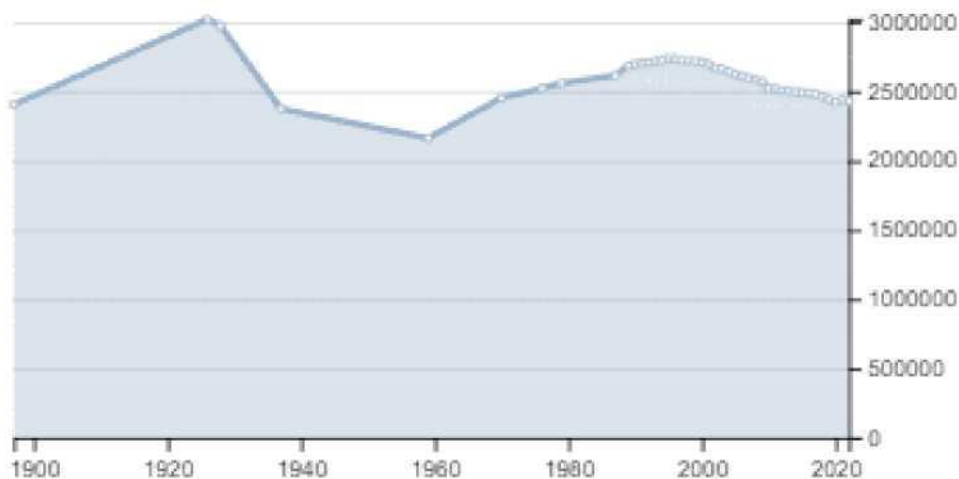
На юге граничит с Волгоградской областью, на западе — с Воронежской областью, на северо-западе с Тамбовской, на севере — с Пензенской, Самарской и Ульяновской областями, на юго-востоке проходит государственная граница России с Казахстаном. С Оренбургской областью граничит в одной точке, которая расположена на государственной границе с Казахстаном — стык границ Оренбургской, Самарской и Саратовской областей. Общая протяжённость границ составляет свыше 3500 км.

Образована 10 января 1934 года как Саратовский край путём разделения Нижне-Волжского края а с 5 декабря 1936 года в соответствии с Конституцией СССР — как Саратовская область. Исторически области предшествовала Саратовская губерния, образованная в 1780 году.

#### **Население**

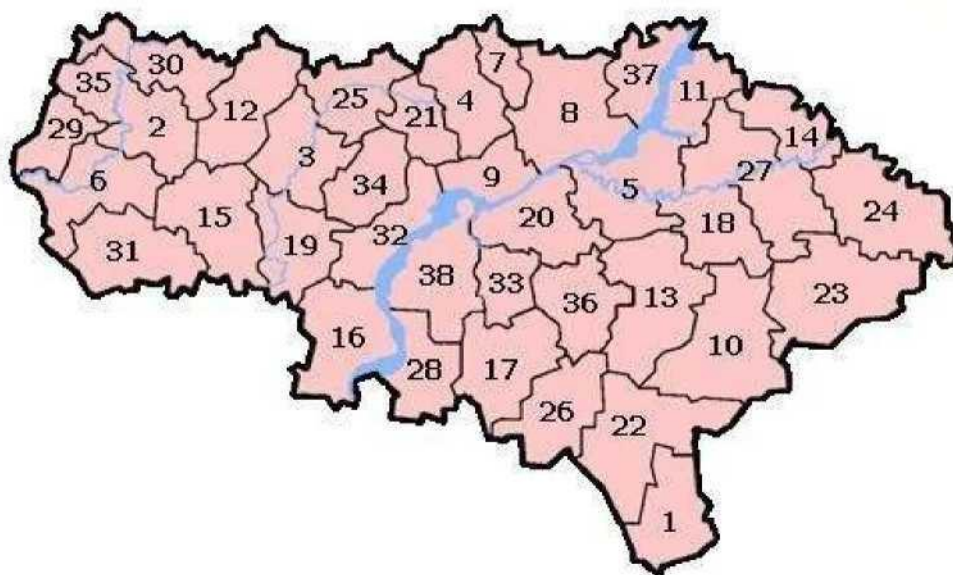
Население по территории области распределено неравномерно: правобережные районы заселены более густо, чем левобережные. Ведущая причина — наличие крупных промышленных железнодорожных и культурных центров. По всей области в структуре городское население преобладает над сельским. так на 1 января 2021 года сельское население Саратовской области составляло 581 703 человек (24 % населения области).

Население области многонациональное. Основное население области — русские. Кроме того, на территории проживают немцы, украинцы, казахи, татары, мордва, чувашаи, белорусы, евреи.



Численность населения области по данным Росстата составляет 2 431 012 чел. (2022). Плотность населения — 24,01 25 973 200 чел./км<sup>2</sup> (2022). Горское население — 76,6% (2022). По демографическим показателям Саратовская область занимает 70-е место в России.

Административно-территориальное устройство



Районы Саратовской области:

1 — Александрово-Гайский; 2 — Аркадакский; 3 — Аткарский; 4 — Базарно-Карабулакский; 5 — Балаковский; 6 — Балашовский; 7 — Балтайский; 8 — Вольский; 9 — Воскресенский; 10 — Дергачёвский; 11 — Духовницкий; 12 — Екатериновский; 13 — Ершовский; 14 — Ивантеевский; 15 — Калининский; 16 — Красноармейский; 17 — Краснокутский; 18 — Краснопартизанский; 19 — Лысогорский; 20 — Марковский; 21 — Новобурасский; 22 — Новоузенский; 23 — Озинский; 24 — Перелюбский; 25 — Петровский; 26 — Питерский; 27 — Пугачёвский; 28 — Ровенский; 29 — Романовский; 30 — Ртищевский; 31 — Самойловский; 32 — Саратовский; 33 — Советский; 34 — Татищевский; 35 — Турковский; 36 — Фёдоровский; 37 — Хвалынский; 38 — Энгельский

Согласно Областному Закону «Об административно-территориальном устройстве Саратовской области» и Реестру административно-территориального деления Саратовской области, субъект РФ включает следующие административно-территориальные единицы[16][17]:

1 город областного значения (Саратов),

3 закрытых административно-территориальных образования (посёлок Михайловский, посёлок Светлый, город Шиханы),

38 районов (из которых 20 находятся в Правобережье, а 18 — в Левобережье).

Область включает 1848 населённых пунктов.

Административным центром Саратовской области является город Саратов.

Экономика

Промышленность

По уровню и масштабам развития промышленного производства Саратовская область занимает одно из ведущих мест в Поволжском Федеральном Округе в сфере экономики. Промышленность области включает в себя более 2000 крупных и средних предприятий. Здесь выпускают троллейбусы (Тролза), железнодорожную технику (Энгельский завод транспортного машиностроения, Энгельский локомотивный завод), свечи зажигания, электроинструменты, точные приборы, холодильники и морозильники, производят жидкое топливо и продукты нефтехимии (Саратовский НПЗ мощностью 10 млн т. нефти/год, «Саратовнефтеоргсинтез»), минеральные удобрения, медный прокат, строительное стекло, цемент, печатают школьные учебники и книги, работают химическое и мебельное производства.

В структуре промышленности наибольший удельный вес принадлежит топливно-энергетическому комплексу (45,5%), машиностроению (19,1%), химической и нефтехимической (15,6%), пищевой (9,2%) промышленности.

Согласно данным Торгово-промышленной палаты Саратовской области, на 2020 год в области действовало 103 инновационных предприятия.

Сельское хозяйство

Саратовская область традиционно является сельскохозяйственным регионом. По объёму произведённой сельскохозяйственной продукции область занимает 10 место среди российских регионов. По производству пшеницы регион по итогам 2016 года занял 6 место — 2732 тыс. тонн. Земли

сельскохозяйственного назначения 8417,6 тысяч га. Особенностью Саратовской области является высокая доля

крестьянских (фермерских) хозяйств в общем объёме производства и посевных площадей. Так, в 2009 году удельный вес фермерских хозяйств в посевных площадях области составил 45 %. В Саратовской области, как обычно, очень высокий перепад по урожайности между чернозёмными правобережными районами и степными засушливыми районами в Левобережье Волги. Так, при урожайности озимых 50 центнеров с гектара в Ртищевском районе, в Новоузенском районе урожайность составляет лишь 18 центнеров с гектара.

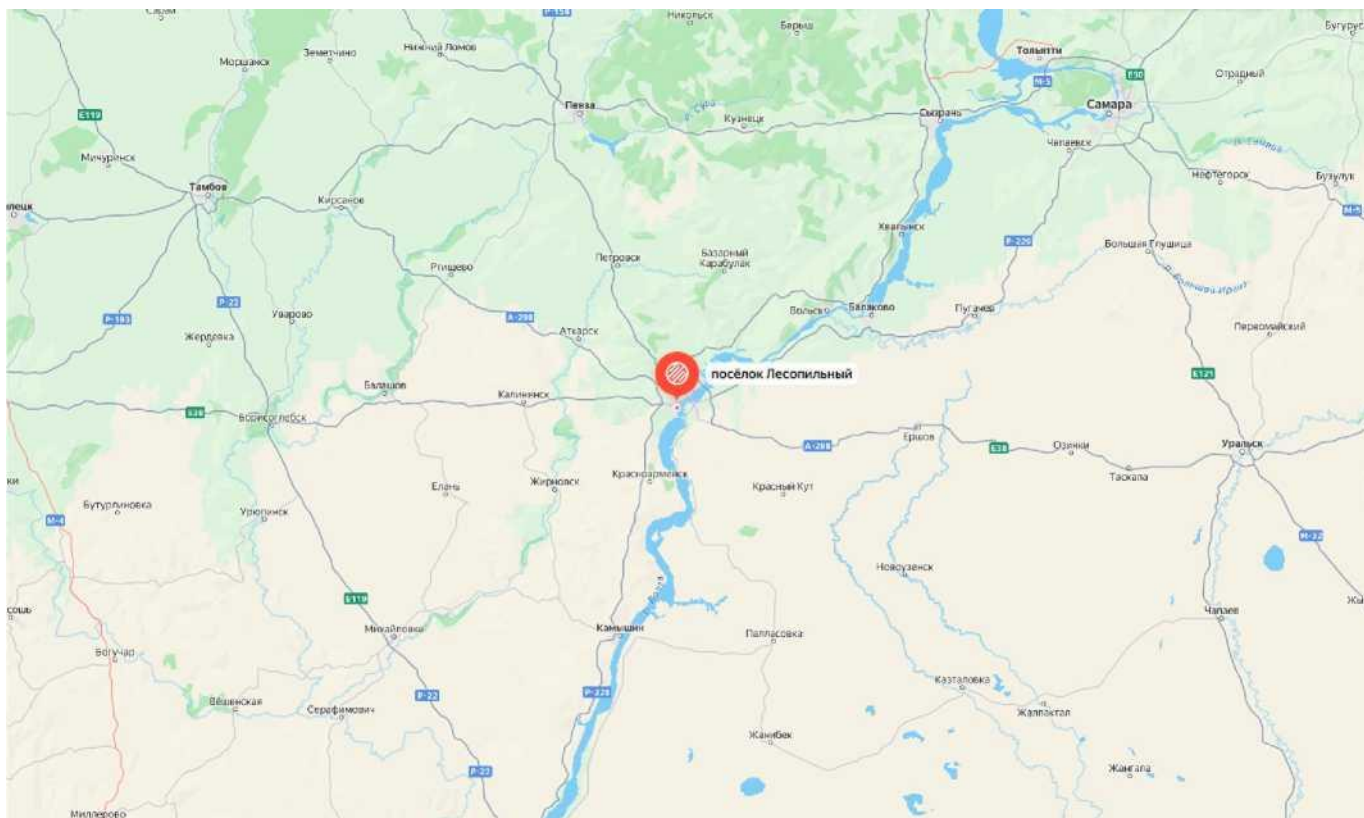
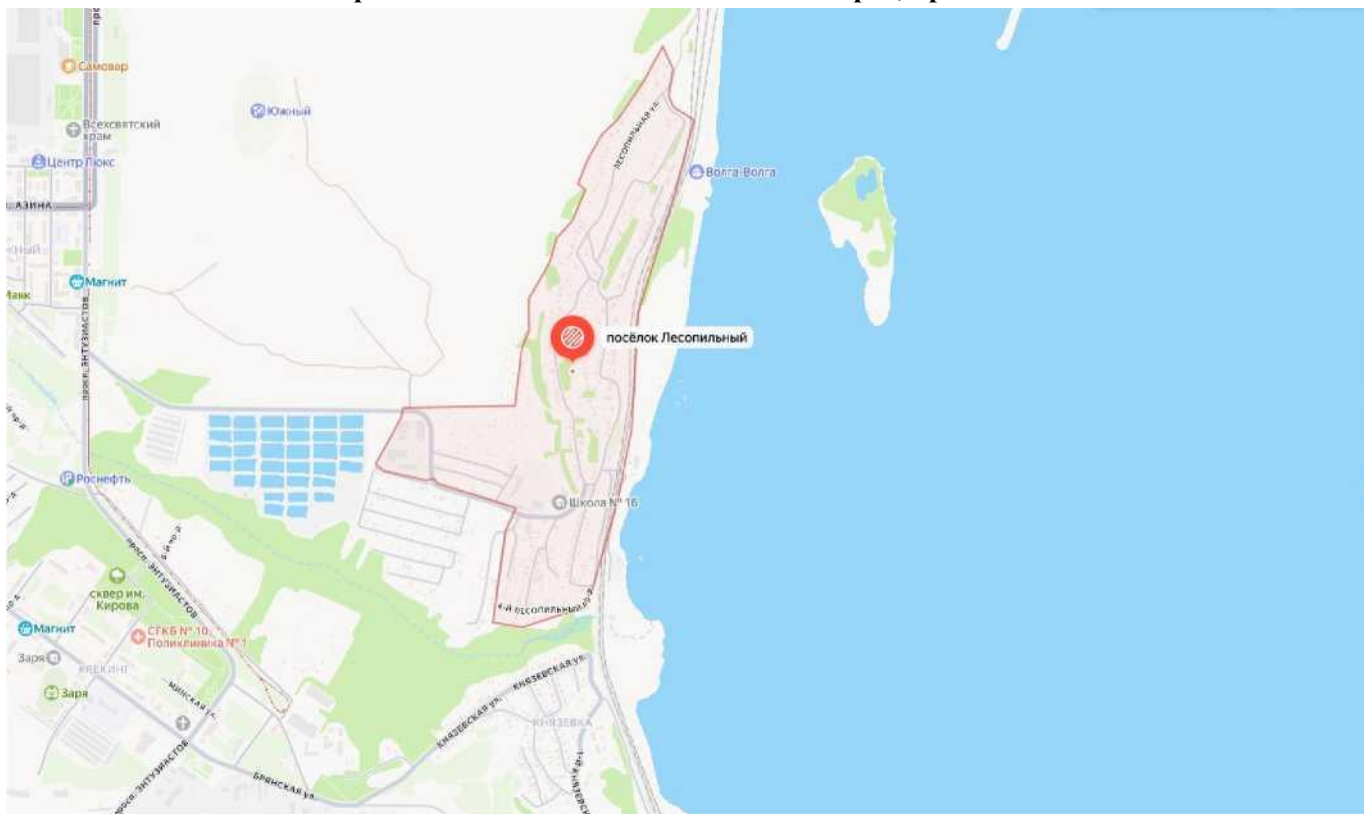
В Саратовской области возделывается более 14 видов зерновых и зернобобовых культур, из которых экспортируются: пшеница, ячмень, нут, овес, горох, чечевица, рожь, кукуруза, просо. Из девяти масличных культур на экспорт идут: лен, горчица, рыжик, рапс, кориандр, сафлор. Главной экспортной культурой области была и остается пшеница.

По состоянию на 2020 год в Саратовской области остаётся более 300 тыс. га неиспользованных сельскохозяйственных земель, из-за этого область теряет в год 500 тыс. т. зерна. Несколько лет назад таких угодий было около 600 тыс. га. Как заявил руководитель регионального управления Россельхознадзора Алексей Частов, «как правило, это недобросовестные собственники, у них земля либо простаивает, либо они роют траншеи, незаконно разрабатывают карьеры. Это — порча земли».

#### Анализ местоположения

<b>Характеристики местоположения жилого дома</b>	
Территориальная зона	Саратовская обл, г Саратов, п Лесопильный
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность; - обеспеченность общественным транспортом.	Располагаются в 3-х минутах ходьбы от остановок общественного транспорта. Обеспеченность общественным транспортом – средняя.
Качество дороги от шоссе до объекта оценки	Грунтовая дорога
Престижность района	Средняя
Плотность застройки	Незастроенные земельные участки
Экологическая обстановка	Относительно-благоприятная
Объекты промышленной инфраструктуры	Отсутствуют
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Наличие объектов, повышающих или снижающих привлекательность района в целом	Отсутствуют
Озеленение территории	Естественное
Парковка	Стихийная

Схема расположения объектов оценки на карте, представлена ниже<sup>1</sup>:



Земельный участок с кадастровым номером 64:48:020362:4 на публичной кадастровой карте

· <https://yandex.ru/maps>

## Земельный участок

Дата обновления информации: 11.01.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	64:48:020362:4
Дата присвоения кадастрового номера	14.03.2005

### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Саратовская обл, г Саратов, п Лесопильный
Площадь, кв.м	8245
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок

### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (РУ <sup>6</sup> )	4261185.02
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	09.01.2023

### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека
	№ 64-64/001-64/001/243/2015-252/1 от 10.06.2015
	Ипотека
	№ 64-64/001-64/001/658/2015-120/1 от 22.12.2015
	Ипотека
	№ 64-64/001-64/001/243/2015-255/1 от 10.06.2015
	№ 64-64-01/161/2006-287 от 05.06.2006
	№ 64-64-11/480/2008-136 от 11.08.2008
	Аренда
№ 64-64-11 /480/2008-136 от 11.08.2008	
Ипотека	
№ 64-64/001-64/001/671/2015-242/1 от 22.12.2015	
№ 64-64-01/351/2005-99 от 07.12.2005	

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

## 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.**

### ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

И...	эзэив**	10141*	104.9
Имныше мсполшжие денежные декады		107.4*	IM2
й /Думая ямщаш 2?OuWAU			

	Л и"и Г.А-в емаясьбрь	ЯнтЫуМ*еи1НЯЛрк)	ЯМЦрб3мЙМ6 ЛМ Э
	26 3 45 6	100.5	109.0
Зу //н^<у".нация «сЯммрб-йам4рь2<Л' ... лш ли ли нунци. л.к? и шинн- Г.л. «ина 6 мцшн ЛОМдеМ			

		JOM*MD	еМкайш»	дмшрЪ 2^23 .• я \ с	
				яншуи?	й^ча.уW
Индекс выпуска теноров н уедут по Ламдым вилжи носшпинческой деятельности		96 К	+17	102.1	68,5
Индекс промышленного проитназспы		992	70.3	101.0	714
Продукция стубСКсио штяйства млрд рублей	293.0	101.1	655	101.3	74.8
Ним 1 к .г. .ММ ММ МВ и ММ млн м* общей ЯШШ1ММ жилые помещений	8.0	Та3		90.4	
Грс'юоЛирот транспорта млрд т-км	451. К	МЛ	925	НМ) 4	96.9
а том числе жедешдлерпадкма транспорта	195.0	88.4	912	11)6.4	»«
Обсрср ритмичной торговли, млрд рублей	4 НМД	1007	77.8	104.7	код
1Мъсы тяшя уела шссжння млрд рублей	1 756.6	1017	915	1014	93.6
Нн декс погребн тельккк цен		106.0	101Д	109.9	101.2
Индекс пен пром мирителей примышленных товаров		95.0	97.5	109.6	100.5
ТХицм числе иное тс Осиратониui (в но трасте 15 дет и старше!, млн человек	1.7	<<И	101 л	84.1	101.1
Численность офациалыкт ирсi титрированных	ОД	1033	991	685	ям

		1Чж 2024 л	Jг кайре 2025 л	iKAdtyMI 2024 л	20277 #%к Л- КОЙЛ кJ 2023 л	
					в Чж КТЗ л	
Среднемесячная на-огеленная вярвопня плата работников фгамшщнй	ЮоЗы/	1113*	139 727	108.1	1190	121,9
реядымя		1044"		102.4	119.7	111,3
М Ланши преОяцрмпяями.						

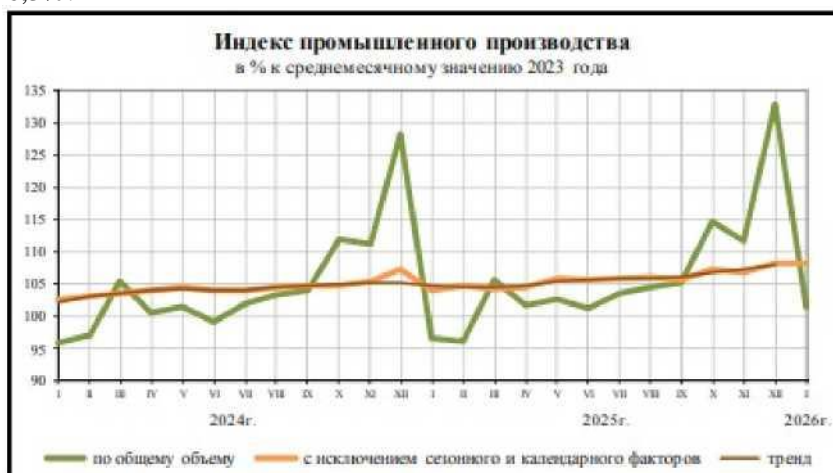
Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за 2025 год.

Объем ВВП России за 2025г., по первой оценке, составил в текущих ценах 213 515,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2024 г. составил 101,0%. Индекс-дефлятор ВВП за 2025 г. по отношению к ценам 2024г. составил 104,5%.

	2025 г.		Справочно 2024 г.	
	млрд рублей	в%к итогу	млрд рублей	в % к итогу
<b>Валовой внутренний продукт в рыночных ценах</b>	<b>213 515,8</b>		<b>202 320,5</b>	
<b>Валовая добавленная стоимость в основных ценах</b>	196 392,3	<b>100</b>	186 133,8	<b>100</b>
в том числе:				
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	6 531,6	3,3	5 878,9	<b>3,2</b>
добыча полезных ископаемых	18 638,4	9,5	22 465,0	12,1
обрабатывающие производства	29216,5	14,9	26 836,1	14,4
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	4 540,9	2,3	3 954,4	<b>2,1</b>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	953,0	0,5	914,4	0,5
строительство	10 356,7	5,3	9 345,8	5,0
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	23 007,7	11,7	22 144,7	11,9
	млм) /716x6	шаол	МГрО РИШИ	а 96а ммоль
тымкперт ироны м хранение	В 953 9	7 1	12443 \$	6,7
ДСЯТСЛЬ ИОСТЬ гостиниц и ЛрсДПрК! ГИИ общее нмп питания	2245,1	1,1	1 565 1	1,0
деятельность в ики илии информации ясиаш	7529,9	3с	66424	3*
деятельность фашаваа м прайма	9672,4	49	9 210 3	49
деятельность по операциям с шурввммм имущество твои	20627,4	105	20 277,4	109
деятельность профссммашыма, научная м техническая	9 767,7	IB	9 027 9	4,9
деятельность адманмстратммья и солугс тамошне доосомительныс услуги	44 M2	23	4 195 6	U
государе таенное управление и обеспечение военной Ос тополс моста; соинлТМОС обеспечиваеме	IS 159,9	4a	16 120 5	8,7
обра юшине	5922,4	3,0	5 215?	2B
деятельность в гАлдстм т^ииммх рi нения и социальных услуг	66*31	34	5 933,9	и
деятельность в . ■ ■ мл . . * 1» - - ; а спорта. ор< лныцин ШВеП м рдшлеченна	2 3428	и	2 057Д	1,1
предампаление прочих адом услуг	ПКМ2	05	*W6	и
деятельность домашних хозяйств как работодателей, иедифференцирошная деятеаывость частных домашних хотайста по проитацдету товаров а оахмиаю уеауг для собствешам-о лотрсблеия	752,9	04	675,0	04
Чистые ааиRDni на продукты	171234		16 116,6	

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе 2026 г. по сравнению с январем 2025 г. составил 96,8%.

Индекс промышленного производства в январе 2026 г. по сравнению с январем 2025 г. составил 99,2%, с декабрем 2025 г. - 76,3%.



Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в

январе 2026 г. составил 777,5 млрд рублей, или 84,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

**Динамика объема работ, выполненных во всех видах деятельности "Строительство"**<sup>11</sup>

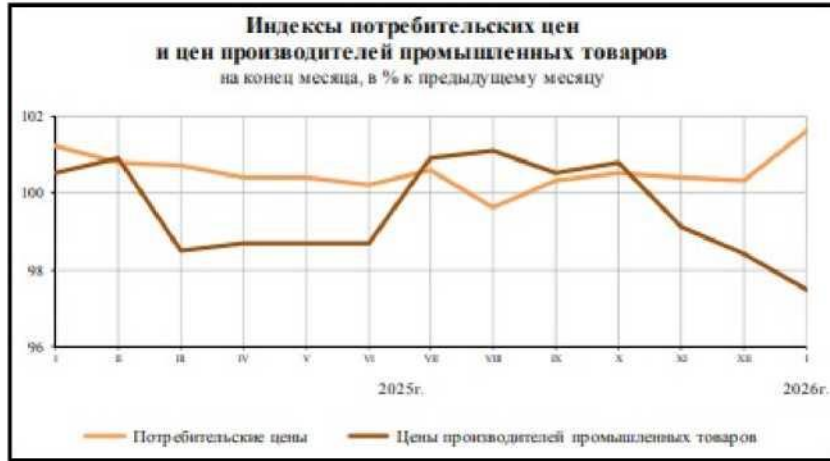
в % к среднему значению 2023 года 200 160 140 120 100 80 60 40



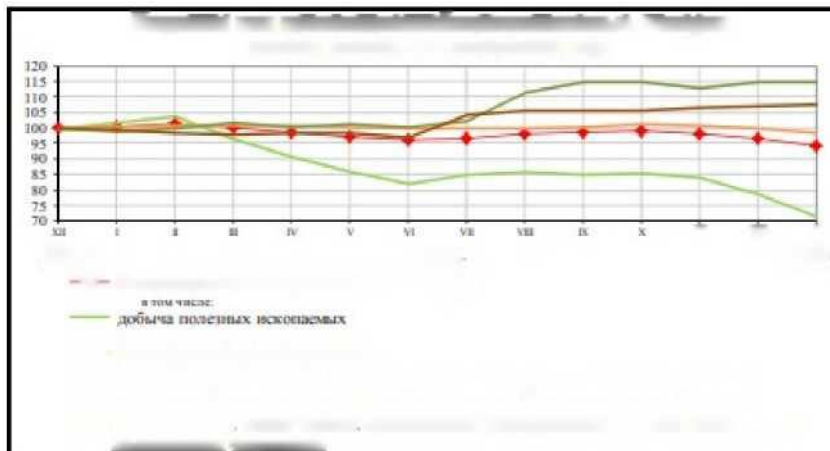
При построении модели использованы данные за период с 2014 по 2024 год.

**Жилищное строительство.** В январе 2026 г. возведено 825 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 42,6 тыс. жилых домов. Всего построено 89,2 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 5,7 млн кв. метров, или 70,4% от общего объема жилья, введенного в январе 2026 года.

В январе 2026 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,6%, в том числе на продовольственные товары - 102,0%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 102,3%.

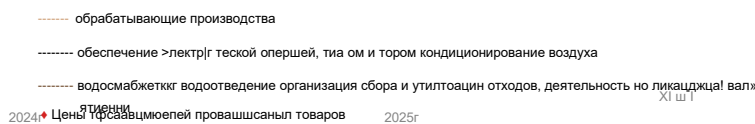


Индекс цен производителей промышленных товаров в январе 2026 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 97,5%, из него в добыче полезных ископаемых - 91,1%, в обрабатывающих производствах - 98,6%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,9%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации



отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,1%.

**Индексы цен производителей промышленных товаров на конец месяца, в % к декабрю 2024 года**



по предварительным данным, составил 100,3%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,5%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 99,9%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 100,6%.

Доходы федерального бюджета в 2025 г. составили 92,5% от прогнозируемого на 2025 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов" от 30.11.2024 № 419-ФЗ. Расходы федерального бюджета в 2025 г. составили 98,9% от уточненной бюджетной росписи на 2025 год.

Объем просроченной задолженности по жилищным кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам, на 1 января 2026 г. составил 208,7 млрд рублей (1,0% от общей задолженности по жилищным кредитам) и увеличился по сравнению с 1 января 2025 г. в 2,1 раза; из нее по ипотечным жилищным кредитам - 206,3 млрд рублей (1,0% от общей задолженности по ипотечным жилищным кредитам) и увеличился соответственно в 2,1 раза. С 22 декабря 2025 г. действует ключевая ставка, установленная Банком России, 16,00% годовых. Объем депозитов, кредитов и прочих привлеченных кредитными организациями средств (в рублях и иностранной валюте) на 1 января 2026 г. составил 138 705,1 млрд рублей.



и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

**Занятость населения.** Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в январе 2026 г. составил 61,3%. Среди занятых доля женщин в январе составила 48,9%. Уровень занятости сельских жителей (56,7%) ниже уровня занятости городских жителей (62,9%).

**Безработица.** В январе 2026 г. 1,7 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в январе 2026 г. составил 2,2% (без исключения сезонного фактора).

*Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2026.pdf>*

## **7.2. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявление в сегменте рынка объекта оценки объектов-аналогов. Анализ информации о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки<sup>2</sup>.**

В рамках настоящего раздела оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемых объектов и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Рынок недвижимости – это рынок товаров, обладающих индивидуальными характеристиками. Недвижимость может обладать различными физическими потребительскими свойствами: материалом изготовления, степенью новизны, архитектурным стилем, внутренней планировкой, отделкой, сроком службы и т.д. Даже при совпадении внешних и эксплуатационных свойств недвижимость может различаться местоположением к подъездным путям, предприятиям инфраструктуры, экологической особенностью региона и т.д.

Рынок недвижимости – это рынок ограниченных ресурсов, продавцов и покупателей. Ограниченно количество продавцов недвижимости, находящейся в экологически чистых и центральных районах, объектов с высокими потребительскими свойствами, новых объектов, объектов с выразительным художественным стилем. Ограничено и число покупателей недвижимости, так как последняя, в силу перечисленных потребительских свойств, имеет высокую цену. Ограниченность продавцов и покупателей приводит к формированию практически индивидуальных цен.

Период времени для реализации товара на рынке недвижимости является длительным.

Разное время пребывания товара на рынке формирует его экономическое свойство – ликвидность товара. Ликвидность недвижимости ниже ликвидности других товаров.

Низкая ликвидность товаров на рынке недвижимости порождает высокий уровень издержек у покупателя и продавца. Эти издержки определяются сложными условиями осуществления сделок с недвижимостью.

В зависимости от законодательной базы, условий финансирования, форм владения рынок недвижимости постоянно претерпевает изменения и является уникальным для каждой страны, региона, города.

Основными факторами, которые действуют на любом рынке, являются спрос, предложение и цена.

Рынок недвижимости не является совершенным. Он подвержен многим внешним воздействиям, таким как: экономическая ситуация в стране, сезонная активность, доступность финансовых средств, изменения законодательства и т.д. В любой момент времени эти факторы могут объединиться и создать либо рынок покупателей, либо рынок продавцов.

Что касается получения информации о рынке недвижимости, то она не является такой открытой и достаточной, как на потребительском рынке товаров и услуг. Также трудно получить сведения о ценах фактически состоявшихся сделок, их содержании.

На спрос и предложение на рынке недвижимости влияют многочисленные факторы: экономические, социальные, административные, окружающая среда.

В состав экономических факторов включаются такие, как уровень и динамика доходов физических и юридических лиц, дифференциация доходов потенциальных покупателей, состояние предпринимательской активности, возможность привлечения заемных (кредитных) средств, цены на рынке недвижимости, стоимость строительства, цены и тарифы на коммунальные услуги, уровень арендной платы, налогообложение и др.

В число социальных факторов включают тенденции изменения численности населения, его возрастной состав, образовательный уровень, социальный статус и т.д.

В состав административных факторов входят различного рода ограничения, контроль, условия

---

<sup>2</sup> Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

получения прав на строительство недвижимости, правовые условия совершения сделок (регистрация, сроки и др.).

Окружающую среду определяют состояние социальной инфраструктуры, транспортные условия экология, местонахождение недвижимости.

В число факторов, определяющих спрос, входят также политические, национальные, культурные условия, традиции населения.

Каждый из перечисленных и других факторов влияет на спрос и предложение на рынке недвижимости. Рассмотрение рынка недвижимости невозможно без его сегментации.

Сегментации рынка недвижимости – это разделение его на однородные группы покупателей. В основу сегментации могут быть положены и характеристики недвижимости, за которой стоят соответствующие группы покупателей.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты, исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные экономические, государственные и экологические факторы.

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно -промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

В зависимости от степени обособленности такие помещения подразделяются на 3 вида.

#### **Виды земельных участков**

Категория земельного участка — это описание свойств территории и правовой режим ее использования, соблюдение которого контролируется на законодательном уровне. Всего в России существует 7 категорий земель (ст. 7 Земельного кодекса РФ), а именно:

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

Категория земельного участка является его важнейшей характеристикой (данные об этом указываются в Едином государственном реестре недвижимости, ЕГРН) и определяет то, каким образом данный земельный участок можно использовать.

При этом целевое назначение и категория земли — это не совсем одно и то же. «Категории земель — это система классификации всех территорий России, которая основана на их целевом назначении. В свою очередь целевое назначение — это система характеристик: экологических, геологических, биологических, которые определяют цель и способ эксплуатации земли. Целевое назначение участка — это разделение земельных участков по категориям (например, земельный участок сельскохозяйственного назначения) и видам разрешенного использования (например, для индивидуального жилого строительства (ИЖС))», — пояснил руководитель практики юридической компании «Интерцессия» Григорий Скрипилев.

К примеру, участок садового некоммерческого товарищества (СНТ) может относиться к категории сельскохозяйственных земель, а основной вид использования такой земли — ведение садоводства и огородничества. Сам земельный участок нужно использовать по назначению. Например, нельзя на участке для ведения огородничества построить капитальное жилое строение, а на землях лесного фонда вовсе нельзя строить капитальные сооружения. Если не соблюдать требования, то землю могут и изъять.

Земельный кодекс предусматривает семь категорий земель, каждая из них предполагает свое целевое использование. Рассмотрим эти категории подробнее.

#### *Земли населенных пунктов*

Это земли, находящиеся внутри границ населенных пунктов и поселений и предназначенные для их застройки и развития. Такие участки предназначены для плановой застройки (многоэтажные дома), строительства индивидуального жилья и ведения подсобного хозяйства. Также в состав населенных пунктов входят общественно-деловые, производственные, рекреационные зоны и инженерно-транспортная инфраструктура.

Строительство на этих территориях возможно в соответствии с градостроительным регламентом. Например, на участках, предназначенных под индивидуальное жилищное строительство, нельзя построить многоэтажку.

#### *Земли сельскохозяйственного назначения*

К данным землям относятся территории за пределами населенных пунктов, которые используются для производства сельхозпродукции. Сюда также включены вспомогательные объекты: дороги и коммуникации, водоемы для полива, сооружения для первичной переработки сельхозпродукции, защитные насаждения вокруг полей и так далее.

#### *Промышленные земли*

Это территории, которые отведены для строительства и работы предприятий промышленного комплекса: фабрик, заводов, энергостанций и т. д. На промышленных землях строительство жилья не предусматривается по общему правилу. Но и тут многое зависит от вида разрешенного использования земельного участка. Например, вид разрешенного использования может предусматривать размещение на таком участке общежития для рабочих.

#### *Земли лесного фонда*

Это участки, покрытые лесом, а также просеки, лесные дороги и заболоченные местности в черте леса. Такие земли используются для ведения лесного хозяйства, которое чаще всего заключается в лесоустроительном зонировании. По данным Рослесинфорга, сейчас общая площадь лесов на территории России составляет 1187,6 млн га (около 65% всей площади страны). В среднем на каждого жителя приходится 5,1 лесных га. При этом с 2010 года площадь российских лесов увеличилась на 4,3 млн га. Это сопоставимо с размером территории Дании.

#### *Особо охраняемые природные территории*

Это земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение. К ним относятся заповедники, национальные парки, заказники, лечебно-оздоровительные курорты и так далее. На территории таких земель запрещены все виды производств. Строительство жилых объектов и других капитальных строений возможно только с разрешения контролирующих органов (Минприроды, местных администраций).

#### *Земли водного фонда*

Территории, которые заняты водными объектами, а также прибрежные зоны водоемов. Сюда относят участки под природными и искусственными водоемами, ледниками, гидротехническими сооружениями и объектами водного хозяйства. При этом во многих случаях земли под водными объектами располагаются и

на землях населенных пунктов при их нахождении в границах населенного пункта, и на землях особо охраняемых природных объектов (например, озера в национальном парке).

### *Земли государственного запаса*

К землям госзапаса относятся территории, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и не используются гражданами или юрлицами. Такие земли не относятся ни к одной из перечисленных выше категорий. Они составляют земельный резерв страны. Земли запаса могут использоваться только после перевода их в другую категорию.

### **7.3. Анализ фактических данных 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.**



Участок 4 га  
(промназначения)  
12S00 ОООР  
31 250 Р за сотку  
в Саратовская область,  
Саратовская кольцевая  
автомобильная дорога 2 дня  
назад

<2



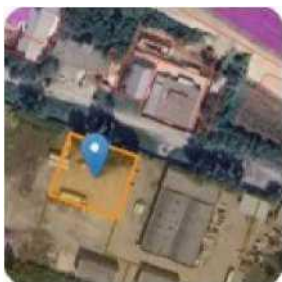
Участок 4 га  
(промназначения) 20 000  
ОООР 50 000 Р за сотку 9  
Саратов. Вольский тракт  
20 дней назад



Участок 8.8 сот.  
(промназначения)  
1 650 000 Р  
187 500 Р за сотку  
9 муниципальное  
образование Саратов,  
посёлок Дубки 22 дня  
назад



Участок 2 га  
(промназначения)  
6 000 ОООР  
30 000 Р за сотку  
9 Саратов. Вольский  
тракт. 5-й километр 4 дня  
назад



Участок 20 сот.  
(промназначения) 350 000Р  
17 500 Р за сотку 9  
муниципальное образование  
Саратов, посёлок Зоринский 12  
дней назад

<2



Участок 28 сот.  
(промназначения) 7 700 000 Р  
275 000 Р за сотку 9  
Саратовская обл.,  
муниципальное образование  
Саратов, с. Усть-Курдом  
Перспективная ул.. 66Г 17  
дней назад

### **Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.**

#### **Анализ рынка недвижимости позволил сделать следующие выводы:**

- объект оценки не может сравниваться с объектами производственного, коммерческого назначения
- объект оценки отнесен к сегменту земельных участков
- влияние общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта

умеренное.

- с учетом спроса можно принимать средние значения поправок на уторговывание.
- средний диапазон стоимости для земельных участков в районе расположения объекта оценки находится в диапазоне (без учета скидки на торг): 151 – 750 руб./кв.м.
- объем проведенного исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта.

#### **7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, количественные и качественные характеристики данных факторов, предложений и цен сопоставимых объектов недвижимости:**

##### **7.4.1. Информация о социально-экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, в том числе ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.**

Отсутствуют

##### **7.4.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.**

Отсутствует

##### **7.4.3. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение. Обоснование значений ценообразующих факторов**

Активность рынка земельных участков под жилую и коммерческую застройку напрямую связана с ситуацией на рынке квартир, поскольку основная масса потенциальных покупателей частных домов сегодня - это владельцы квартир, желающие переселиться из многоквартирных домов в отдельное строение. С другой стороны, этот рынок в меньшей степени подвергается корректировке благодаря изначальному отсутствию ажиотажного спроса. Если говорить о земельных участках, то самыми активными их покупателями являются частные инвесторы, стремящиеся вложить (в коммерческом отношении, а не буквально) в землю свои деньги.

Рынок недвижимости, представляет систему организационных мер, при помощи которой покупатели и продавцы сводятся вместе для определения конкретной цены, по которой может произойти обмен специфического товара недвижимости. Ценовой механизм на данном рынке отражает изменения в спросе и предложении.

Ценообразующие факторы рынка земельных участков, оказывающих влияние и диапазоны их значений приняты на основании информации, полученной, в том числе, в результате консультаций с риэлтерами.

1. Местоположение. Основной ценообразующий фактор. Мощнейшей составляющей является близость к столице ЮФО (при прочих равных условиях), что увеличивает их рыночную стоимость на десятки и сотни процентов, по сравнению с подобными объектами, но расположенными в отдаленных районах области. Учитывая специфику использования можно выделить следующие составляющие местоположения:

- Подъезд - Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к объекту
- Транспортная доступность
- Благоприятность экологической обстановки- качество окружения (благоустроенность, наличие зеленых насаждений, газона)
- Качество прилегающей территории
- Обеспеченность социальной инфраструктуры - Наличие объектов социально-культурного назначения;
- Близость к промышленной инфраструктуре- Размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение- жилые дома, коммерческие предприятия, производство и пр.

2. Наличие коммуникаций. Фактор, учитывающий наличие, отсутствие коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, центральная канализация) или возможность подключения, от рядом проходящих магистралей. Также, с учетом страновой специфики, следует учитывать наличие согласованных и утвержденных технических условий на подключение коммуникаций.

Обычно, при равных условиях, объекты с уже имеющимися коммуникациями более привлекательны для покупателя.

3. Рельеф местности. Ровные участки будут иметь большую стоимость по сравнению с

аналогичными, но расположенными на склонах, в балках и других местах со сложным рельефом и геологией. Диапазон значений варьируется в пределах +15%

4. Конфигурация участка. Земельные участки прямоугольной формы со сторонами сопоставимой длины пользуются повышенным спросом относительно вытянутых участков неправильной формы поскольку удобнее для строительства и ведения хозяйственной деятельности. Диапазон значений варьируется в пределах +10%

5. Размер(площадь) участка. Удельная стоимость (1 кв.м./руб.) зависит от площади земельного участка: чем больше площадь, тем меньше удельная стоимость, но это снижение нелинейно. Для расчетов скидки определяется коэффициент торможения.

#### 7. Категория земельного участка

6. Юридическая состоятельность. Земельные участки, на которые оформлены должным образом правовые и технические документы (в идеале- на одного собственника), намного привлекательнее юридически проблемных. Этот фактор достаточно важен, но больше он влияет на ликвидность земельного участка. Диапазон значений варьируется в пределах +20%

Не менее важными факторами являются: передаваемые права (собственность-аренда), условия финансовых расчетов (собственные средства – заемные), условия продажи (рыночные вынужденные). Определить массовую относительную корректировку с приемлемой достоверностью и точностью не представляется возможным – каждый объект требует индивидуального подхода. Но необходимость в этом возникает не часто в виду того, что корректировка по таким факторам используется очень редко, т.к. для расчетов подбираются аналоги с идентичными характеристиками по данным показателям.

Категория земель, к которой принадлежат земельные участки (земли населенных пунктов, под отдельно стоящие индивидуальные жилые дома и т.д.), является важным ценообразующим фактором. Кроме того, в значительной степени на стоимость может влиять возможность перехода земельных участков в другие категории.

При этом уровень цен зависит от степени инвестиционной привлекательности земельного участка величина стоимости значительно варьируется не только по сегментам, но и по отдельным участкам.

Наибольшее предпочтение потенциальные покупатели отдают участкам на центральных улицах, с хорошими подъездными путями и транспортной доступностью, обеспеченным коммуникациями (либо участки, коммуникации которых проходят по меже), соответственно, цена участков в этом случае высокая.

Ценообразующих факторов достаточно много и не ограничиваются вышеперечисленными, но, как показывает практика, остальные не оказывают существенного влияния на стоимость.

При проведении анализа рынка недвижимости, были использованы материалы изданий : газет «Квартирный рынок», «Все для Вас», «Из рук в руки», «Все квартиры города», материалы сайтов <http://www.donland.ru.>, <http://www.gorodn.ru.>, <http://www.donmt.ru.>, <http://www.irr.ru.>, <http://www.avito.ru.>, <https://nasledie-don.ru.>, <http://dom.mirkvartir.ru.>, <http://realtitul.ru/houses.>, <http://realty.dmir.ru/>

#### 7.4.4. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Отсутствует

#### 7.5. Обоснование наиболее эффективного использования объекта оценки

Основательность оценки зависит от того, как рассмотрено наилучшее и наиболее эффективное использование объекта и, в частности, от заключения по этому вопросу. Часто эту концепцию называют "самое выгодное законное использование". Она требует тщательного анализа многих факторов.

Понятие "наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает "наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения, и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной" (Международные Стандарты Оценки МСО-1-4).

Заключение о НиНЭИ оцениваемого объекта недвижимости отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходящее из анализа состояния рынка, и является основополагающей предпосылкой при определении стоимости.

Стоимость незанятой земли непосредственно связана с наилучшим и наиболее эффективным использованием. С другой стороны, освоенная недвижимость может иметь то же или другое наилучшее и наиболее эффективное использование, чем земля под улучшениями и постройками, если рассматривать ее как незанятую. Поэтому для освоенной (разработанной, улучшенной, застроенной) недвижимости необходимо проводить анализ наилучшего и наиболее эффективного использования дважды: для земли, как если бы она была незанятой, и для земли освоенной.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Юридическая доступность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимально текущую стоимость.

Таким образом, вопросы, которые необходимо рассмотреть, связаны с четырьмя тестами, определяющими физическую возможность, юридическую допустимость, финансовую обоснованность и максимальную рентабельность того или иного использования.

Заклучение по наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Проанализировав предоставленные документы Заказчиком, учитывая местоположение и физическое состояние объекта оценки, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным будет текущее использование объекта оценки в качестве земельного участка Земли населенных пунктов – Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

#### **7.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта:**

- динамика рынка;
- спрос и предложение;
- объем продаж;
- емкость рынка;
- колебания цен на рынке оцениваемого объекта;
- мотивации покупателей и продавцов;
- ликвидность;
- выводы об активности или не активности рынка;
- выводы о возможности применения подходов к оценке.

#### **7.7. Анализ ликвидности объекта оценки**

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, то есть продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства<sup>3</sup>.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Примечание. Деление оцениваемого имущества по критериям "Ликвидность" и "Значимость" основано на результатах анализа, выполненного Исполнителем с учетом консультирования с продавцами. Указанное деление носит рекомендательный и уведомительный характер.

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

Результаты анализа оцениваемого имущества по степени ликвидности и значимости приведены в таблице ниже.

Количественной мерой измерения ликвидности имущества является срок экспозиции на рынке. Скорость реализации зависит от востребованности данного конкретного объекта, то есть от его полезности (ценности) для потенциальных покупателей. Срок экспозиции - срок, в течение которого объект оценки может быть выставлен для продажи на рынке с целью обеспечения его отчуждения по оптимальной цене и продолжительность которого зависит от соотношения спроса и предложения на подобное имущество, количества потенциальных покупателей, их покупательной способности и других факторов.

Ниже предложен пример градации ликвидности в зависимости от разных сроков реализации.<sup>4</sup> **Взаимосвязь параметров ликвидности, дисконтов и сроков экспозиции**

Уровень ликвидности	Высокий	Ликвидный	Средний	Низкий	Неликвидный
Коэффициент полезности	> 1	0,8 - 1,0	0,6 - 0,8	0,4 - 0,6	0 - 0,4

<sup>3</sup> <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html> «Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»

<sup>4</sup> <http://lexandbusiness.ru/view-article.php?id=6061>

Срок экспозиции, месяцев	1 - 3	3 - 6	6 - 9	9 - 12	> 12
Размер дисконта, %	0-8	9-25	25-30	30-40	40-50

Проведенный анализ позволяет сделать вывод, что оцениваемое имущество является ликвидным (с учетом ситуации на рынке оцениваемого объекта) и может быть реализовано в течении 3-6 месяцев. В рамках заключения на основании проведенного анализа аналогичных объектов оценщик принял срок экспозиции объекта оценки на дату оценки равным 6 месяцам.

С учетом срока реализации<sup>6</sup> объекта его ликвидность можно определить как ликвидный.

<sup>6</sup> Данный срок не включает время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи

## **8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

### **8.1. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ**

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

#### **Общие термины и определения**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) рыночная стоимость;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

#### **Основная терминология, используемая в затратном подходе**

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

К *функциональному износу* относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям. Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

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

#### **Основная терминология, используемая в доходном подходе**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Основная терминология, используемая в сравнительном подходе**

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

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

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

*Корректировка* – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между

оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

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

### **Общие термины**

*Недвижимое имущество* - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (леса, многолетние насаждения, здания, сооружения).

*Основные фонды* – производственные активы, которые длительное время, неоднократно или постоянно, в неизменной натурально - вещественной форме используются в экономике.

*Здания* – вид основных фондов, включающий архитектурно – строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

*Сооружения* – инженерно – строительные объекты, предназначенные для создания и выполнения технических функций (шахты, нефтяные скважины, дороги, платины и др.) или для обслуживания населения (сооружения городского благоустройства). В состав сооружений входят все устройства, составляющие с ним единое целое.

## **8.2. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

8.2.1. Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

8.2.2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

8.2.3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

## **8.3. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ**

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

1. допущения оценки;
2. компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

## **8.4. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

**Затратный подход** применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

**Сравнительный подход** применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения;
- б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

**Доходный подход** применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Примечание: описанная в ФСО V процедура применения доходного подхода с методической точки зрения относится к методу дисконтирования. В то же время, по ряду объектов оценки бывает уместным применение метода прямой капитализации. При этом, формально соблюдаются все вышеуказанные этапы, но методически схема расчета несколько отличается.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

## **8.5. ОБОСНОВАННЫЙ ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства (восстановления) либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности оцениваемому или сопоставимому с оцениваемым.

Данный подход применяется при отсутствии рыночной информации о ценах сделок или доходов от объекта недвижимости.

Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке (МСО МР 1 «Оценка стоимости недвижимого имущества» п. 5.13).

Объект оценки – земельный участок - не является специализированным имуществом: сектор недвижимости земельных участков является одним из наиболее развитых секторов рынка недвижимости, о чем свидетельствует достаточное количество информации о реальных сделках и предложениях по продаже земельных участков, подобных Объекту оценки.

*Учитывая вышеизложенное, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.*

## **8.6. ОБОСНОВАННЫЙ ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА**

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходящую из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

В основе доходного подхода лежат принцип ожидания и принцип замещения. Первый учитывает влияние ожидания будущих доходов от эксплуатации объекта на сегодняшнюю стоимость недвижимости. Второй учитывает ограничение максимальной стоимости доходной недвижимости наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой доходный объект, характеризующийся подобной степенью риска получения будущих доходов.

Применение доходного подхода позволяет определить стоимость объекта недвижимости путем приведения ожидаемых будущих доходов в текущую оценку стоимости. Этот метод требует расчета будущих доходов - поступлений денежных средств, возможной экономии при снижении налоговых платежей, уменьшения расходов на содержание и эксплуатацию и т.п., и затем применения к этим доходам требуемых инвестиционным рынком ставок дохода на капитал.

Доходный подход объединяет обоснованные расчеты прогнозируемых доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают влияние рисков, включая риск инвестиций в недвижимость, местоположения, условий национального и местного рынков.

*Исходя из анализа рынка данного типа недвижимости, оценщик пришел к выводу, что расчеты прогнозируемых доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче будут носить неточный характер, в связи с чем, в данном отчете доходный метод не применялся.*

## **8.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Сравнительный подход представляет собой процедуру сопоставления имеющихся на рынке аналогичных объектов. Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж (предложений) основывается на сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Метод сравнения продаж основан на анализе рынка недвижимости и получения информации о недавних сделках, цен предложений по аналогичным объектам на рынке и сравнения оцениваемой недвижимости с аналогичными объектами. Оценщиками принято решение об определении рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж, поскольку на дату оценки имелись предложения по продаже объектов аналогичных объекту оценки.

Полученная информация об объектах-аналогах расценена как достаточно достоверная для определения рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж.

### **Метод прямого сравнения продаж**

Необходимость расчета стоимости земли при определении стоимости недвижимости обусловлена тем, что под недвижимым имуществом понимается фрагмент земной поверхности со всеми находящимися на нем зданиями, строениями и сооружениями. Естественно, к нему так же относятся и те сооружения, которые находятся непосредственно в земле – элементы инженерных сетей, коммуникаций и т.п.

При оценке рыночной стоимости земельного участка оценщиком было принято решение об использовании метода сравнения продаж, возможность использования которого указана в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

### **Метод сравнения продаж.**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами -

аналогами (далее - элементов сравнения);

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- поправка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка; расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

С целью выявления аналогов оцениваемого объекта недвижимости был осуществлен сбор информации о предложениях к продаже земельных участков, сходных с оцениваемым, и расположенных в районах, аналогичных с местоположением оцениваемого объекта, на дату оценки. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения.

В результате анализа рынка земельных участков были подобраны аналоги схожие с оцениваемым объектом, выставленные на продажу. По состоянию на дату проведения оценки было выявлено 4 аналога.

Скриншоты с объявлениями о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит поправки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные поправки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Поправки следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

**Определение стоимости сравнительным подходом земельного участка общей площадью 8245 кв.м., кадастровый номер 64:48:020362:4, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.**

Для определения рыночной стоимости земельного участка были выбраны объекты - аналоги, которые приведены в таблице

<b>Источник информации</b>		<a href="https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_57_ga_promnaznacheniya_7270247275?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0WFU4OVNCZGNtbFVnNklUIjt9ttO-qz8AAAA">https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_57_ga_promnaznacheniya_7270247275?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0WFU4OVNCZGNtbFVnNklUIjt9ttO-qz8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_7869154798?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAODYToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_7869154798?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAODYToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_37_ga_promnaznacheniya_7884298159?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAODYToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_37_ga_promnaznacheniya_7884298159?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAODYToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>
<b>Местоположение</b>	<b>Саратовская обл, г Саратов, п Лесопильный</b>	Саратовская обл., муниципальное образование Саратов, Р-228, 320-й километр	Саратовская обл., Саратов, Вольский тракт	Саратовская обл., муниципальное образование Саратов, Гагаринский район
<b>Дата предложения</b>	<b>22.03.2026</b>	02.03.2026	02.03.2026	04.03.2026
<b>Категория</b>	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
<b>Разрешенное использование</b>	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	Для размещения объектов дорожного сервиса	Для строительства гаражей	Склад
<b>Площадь, кв.м.</b>	<b>8245</b>	57 000	40 000	37 000
<b>Наличие построек</b>	<b>рассматривается как свободный</b>	Свободный	Свободный	Свободный
<b>Цена продажи, руб.</b>		22 500 000,00	20 000 000,00	22 500 000,00
<b>Стоимость 1 кв.м. участка, руб.</b>		394,74	500	608,11

Последовательность определения искомого показателя предполагает корректировку платы по сравниваемым земельным участкам. При корректировке показателей все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому.

Корректировка	Объект оценки	Объекты сравнения	Объекты сравнения	Объекты сравнения
		1	2	3
<b>Местоположение</b>	<b>Саратовская обл, г Саратов, п Лесопильный</b>	Саратовская обл., муниципальное образование Саратов, Р228, 320-й километр	Саратовская обл., Саратов, Вольский тракт	Саратовская обл., муниципальное образование Саратов, Гагаринский район
<b>Цена продажи, руб.</b>		22 500 000,00	20 000 000,00	22 500 000,00
<b>Стоимость 1 кв.м. участка, руб.</b>		394,74	500,00	608,11
<b>Площадь, кв.м.</b>	<b>8245</b>	57 000	40 000	37 000
Корректировка, на площадь, %.		12,10%	9,60%	9,10%
Скорректированный показатель, руб./м <sup>2</sup>		442,5	548	663,45
<b>Категория земель</b>	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированный показатель, руб./м <sup>2</sup>		442,5	548	663,45
<b>Наличие коммуникаций</b>	рассматривается как свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированный показатель, руб./м <sup>2</sup>		442,5	548	663,45
<b>Конфигурация участка/ форма участка</b> а)прямоугольная б)близкая к прямоугольной	Ровный, близкий к прямоугольной	ровный	ровный	ровный

<b>в) флажок/ рельеф</b>				
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированный показатель, руб./м <sup>2</sup>		442,5	548	663,45
<b>Наличие построек</b>	рассматривается как свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированный показатель, руб./м <sup>2</sup>		442,5	548	663,45
<b>Местоположение участка</b>	<b>Саратовская обл, г Саратов, п Лесопильный</b>	Саратовская обл., муниципальное образование Саратов, Р228, 320-й километр	Саратовская обл., Саратов, Вольский тракт	Саратовская обл., муниципальное образование Саратов, Гагаринский район
<b>Зона местоположения</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Корректировка, %		25,00%	25,00%	25,00%
Скорректированный показатель, руб./м <sup>2</sup>		553,13	685	829,31
<b>Дата продажи</b>	22.03.2026	02.03.2026	02.03.2026	04.03.2026
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированный показатель, руб./м <sup>2</sup>		553,13	685	829,31
<b>Корректировка на торг %</b>		-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированный показатель, руб./м <sup>2</sup>		531	657,6	796,14
вес		32,90%	33,49%	33,61%
общий вес	1,00			
Результат корректировки(средневзвешенной), руб./м <sup>2</sup>	662,52			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	<b>5 462 477,00</b>			

## Обоснование вносимых корректировок.

Выбор участков-аналогов производился с учетом их схожести с оцениваемым. В качестве элементов сравнения, по которым производился отбор, были определены элементы, изменение которых влияет на рыночную стоимость земельного участка. С целью учета отличий вводились корректировки в цены сопоставимых участков по следующим элементам:

В вышеприведенную таблицу включены корректировки, исходя из имеющихся различий между оцениваемым и сравниваемым объектом.

*Условия продажи.* Ситуация на рынке может изменяться со времени продажи сравнительного объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной изменения могут быть инфляция дефляция, изменение курса иностранных валют и т.д. Для приведения цен объектов-аналогов к текущей стоимости, оценщиком не вводилась корректировка на условия рынка, т.к. все участки аналоги были выставлены на продажу за 6 месяцев до даты оценки, что входит в диапазон оценки, и являются архивными т.е. сделка по ним уже проведена.

*Категория земель.* Участки аналоги и оцениваемый участок относятся к разным категориям земель но при этом, согласно «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. относятся к одному сегменту рынка, поэтому корректировка по данной позиции не вносится.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОМ МЕСТОПОЛОЖЕНИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.				
Таблица 7. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.				
№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов. Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработка, изготовление вещей промышленным способом, в т.ч. недорогостоящие, тяжелая и легкая, автомобилестроительная, фармацевтическая, фарфоро-фарфясовая, электронная, ковровая, пищевая; нефтехимическая; строительная, целлюлозно-бумажная промышленность, энергетика (в т.ч. атомная); сельское хозяйство; Наличие производственной деятельности - размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов. Обеспечение космической деятельности - размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения носимоской техники, полигонов размещения космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности.	6.0-7.0 (заключ. 7.2), 3.1
58				

*Условия финансирования.* Условием финансирования всех сопоставляемых аналогов является денежная оплата с единовременным перечислением всей суммы на расчетный счет Продавца.

*Месторасположение.* Корректировка на местоположение принята на основе данных, представленных в справочниках, таких как «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. и интернет-портала Statrielt.ru. Местоположение недвижимости-наиболее значимый фактор и статистически обработка данных экспертного опроса подтверждает это положение. Поправочные коэффициенты представлены в таблице ниже:

Наименование		Объект аналог					
		I	II	III	IV	V	Нет данных
S o o ю o	I	1	1,25	1,41	1,61	2	1
	II	0,8	1	1,13	1,29	1,6	1
	III	0,71	0,89	1	1,15	1,42	1
	IV	0,62	0,78	0,87	1	1,24	1
	V	0,5	0,63	0,7	0,81	1	1
	Нет данных	1	1	1	1	1	1

Где I зона – областной центр;

II зона – населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра;

III зона – райцентры с развитой промышленностью;

IV зона – райцентры сельскохозяйственных районов;

V зона – прочие населенные пункты.

**Наличие коммуникаций.** Величина корректировки по данному фактору принята на основании экспертного мнения оценщика, а также на основе данных, представленных в справочниках, таких как «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. и интернет-портала Statrielt.ru. Поправочные коэффициенты представлены в таблице ниже:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			<b>1,00</b>
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,20	<b>1,13</b>
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	<b>1,06</b>
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	<b>1,07</b>
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	<b>1,07</b>
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,12	1,26	<b>1,18</b>
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,27	<b>1,14</b>

В случае отличий по нескольким параметрам данные корректировки складываются.

**Наличие строений.** Величина корректировки по данному фактору принята на основании экспертного мнения оценщика, а также на основе данных, представленных в интернет-портале Statrielt.ru. Поправочные коэффициенты представлены в таблице ниже:

№	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	0,78	0,97	0,90

**Пологость участка.** Корректировка не вводилась.

**Корректировка на дату.** Учитывая время, прошедшее с даты оценки до даты выставления на продажу информации по аналогичным объектам, в расчет вводится корректировка по данным сайта: <https://уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы>.

**Размер общей площади.** Как правило, удельная стоимость объекта недвижимого имущества для объектов, имеющих большую площадь ниже, чем удельная стоимость объекта имеющего меньшую площадь. Размер корректировки определялся на основе статистического исследования зависимости цены квадратного метра земельного участка, от площади участка. Чем меньше размер участка, тем больше стоимость квадратного метра по отношению к участку с большей площадью. Корректировка принята на основании данных с сайта <https://statrielt.ru>:

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащих использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №25. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД\_25/1-2025H)  
Сегмент: Производственно-складской сегмент рынка земельных участков  
Территория: Саратовская область

ПЛОЩАДЬ Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)		Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
			Мин	Макс	Мин	Макс
Аренда или продажа $y = 1.47 - 0.05447 \cdot \ln(x)$ <span style="float: right;">Скрыть матрицу</span>						
Площадь объекта оценки		Площадь объекта аналога	Рассчитать, используя корректировки			
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Меньше 1 га к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - От 1 до 10 га		1,13	1,00	1,21	1,00	1,44
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Меньше 1 га к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - От 10 до 50 га		1,27	1,10	1,44	1,00	1,67
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Меньше 1 га к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Более 50 га		1,38	1,18	1,61	1,10	2,08
Матрица корректировок (Площадь, Активный и неактивный рынок, Аренда или продажа)						
Объект оценки			Объект-аналог			
			Меньше 1 га	От 1 до 10 га	От 10 до 50 га	Более 50 га
	Меньше 1 га		1,00	1,13	1,27	1,38
	От 1 до 10 га		0,89	1,00	1,12	1,22
	От 10 до 50 га		0,79	0,89	1,00	1,09
	Более 50 га		0,73	0,82	0,92	1,00

Расчет поправки приведен ниже согласно формулы справочника:

Наименование	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Размер участка м <sup>2</sup>	<b>8245</b>	57 000	40 000	37 000
Корректировка, на площадь, %.		12,10%	9,60%	9,10%

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащих использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №25. По состоянию на 01.01.2026 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2026 года) под ред. Попова Д.А. (код сборника: СРКД 2.5/1-2026Н)  
 Сегмент: Производственно-складской сегмент рынка земельных участков  
 Территория: Саратовская область

ПЛОЩАДЬ (Рыночные данные)	Активный и неактивный рынок	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Аренда или продажа $y = 1.47 \cdot 0.05447 \cdot \ln(x)$	Площадь объекта оценки 8245	Площадь объекта аналога 57000		Показать матрицу	
<b>Расчитать значение корректировки</b>					

Значение корректировки составляет: **1.121** Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащих использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №25. По состоянию на 01.01.2026 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2026 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 25/1-2026Н)

Сегмент: Производственно-складской сегмент рынка земельных участков  
 Территория: Саратовская область

ПЛОЩАДЬ (Рыночные данные)	Активный и неактивный рынок	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Аренда или продажа $y = 1.47 - 0.05447 \cdot \ln(x)$	8245	40000		Скрыть матрицу	
<b>Расчитать значение корректировки</b>					

Значение корректировки составляет: **1.096** Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащих

использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №25. По состоянию на 01.01.2026 г. (для даты ( 2026 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 25/1-2026Н) Сегмент: Производственно-складской сегмент рынка земельных участков Территория: Саратовская область

Среднее значение

Дое

ПЛОЩАДЬ  
Активный и неактивный рынок  
(Рыночные данные)

Аренда или продажа  $y = 1.47 - 0.05447 \cdot \ln(x)$

Площадь объекта оценки  
8245

Площадь объекта аналога 37000

**Расчитать значение корректировки**

Значение корректировки составляет: **1.091**

**Скидка при продаже.** Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка. Величина корректировки по данному фактору принята на основании экспертного мнения оценщика, а также на основе данных интернет-портала Stattielt.ru. Поправочные коэффициенты представлены в таблице ниже:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,92	0,98	<b>0,96</b>	<b>0,96</b>	<b>0,96</b>	<b>0,95</b>
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,99	<b>0,96</b>	<b>0,96</b>	<b>0,96</b>	<b>0,95</b>
3	Земли населенных пунктов под ИЖС \ ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	<b>0,96</b>	<b>0,96</b>	<b>0,96</b>	<b>0,95</b>
4	ДНП <sup>1</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	<b>0,93</b>	<b>0,94</b>	<b>0,93</b>	<b>0,92</b>
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,94	<b>0,90</b>	<b>0,91</b>	<b>0,90</b>	<b>0,88</b>
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,91	<b>0,84</b>	<b>0,85</b>	0,84	<b>0,81</b>
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,96	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,91</b>

**Все вышеуказанные корректировки были внесены только для тех объектов аналогов, которые имеют отличия по характеристикам от объекта оценки и учтены в итоговой расчетной таблице, приведенной выше.**

*Расчет весовых коэффициентов*

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке. При проведении сравнительного подхода каждому объекту аналогу присваивается весовой коэффициент. Присвоение весовых коэффициентов каждому объекту- аналогу произведено из принципа – чем больше значение абсолютной валовой корректировки и количество проведенных корректировок, тем меньше сходство аналога с объектом оценки и, как следствие, меньший весовой коэффициент. Чем меньше корректировок применено к аналогам – тем ближе объект-аналог к объекту оценки и тем больше весовой коэффициент. Расчет присваиваемых весовых коэффициентов для аналогов проводился по формуле:

$$K = \frac{1}{S_1 + 1 + \frac{S_2 + 1}{S_1 + 1} + \dots + \frac{S_n + 1}{S_1 + 1}} = \frac{1}{(S_1 + 1) \cdot \dots \cdot (S_n + 1)} \quad (1)$$

где K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

Sa – сумма корректировок по всем аналогам;

S1...n – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S2 – сумма корректировок 2-го аналога;

Sn – сумма корректировок n-го аналога

## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

**9.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов. Выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.**

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Для выведения итоговой величины стоимости на основе трех результатов оценки используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины. Помимо методов математического и субъективного взвешивания, описанных в монографиях Ш. Пратта, также используются метод экспертной квалиметрии, вероятностный подход и метод анализа иерархий (МАИ).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

\* <https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.htm>

4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Процедура взвешивания

Для получения окончательной стоимости, была применена следующая процедура взвешивания:

5. веса назначались в процентном отношении;

6. веса назначались экспертно специалистами, проводившими оценку, с учетом знания рынка, типа объекта, особенностей примененных подходов.

В процессе настоящей оценки были получены результаты только по сравнительному подходу для объекта оценки. Итоговая стоимость, полученная в сравнительном подходе, является окончательной рыночной стоимостью оцениваемого объекта.

Наименование объекта оценки	Расчетная стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Вес, %	Расчетная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес, %	Расчетная стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Вес, %	Рын. стоимость, округл., руб.
Земельный участок, общей площадью 8245 кв.м., кадастровый номер 64:48:020362:4, расположенного по адресу: Саратовская обл, г Саратов, п Лесопильный	Обоснованный отказ от применения	0%	5 462 477,00	100%	Обоснованный отказ от применения	0%	5 462 477,00



## **9.2. Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость**

Данное значение рыночной стоимости входит в среднюю границу диапазона рыночных цен. Это характерно для подобных объектов с фактическими средними характеристиками показателей.

Следует отметить, что базой для исследований соответствующего рынка служат данные об offerтах, а не о совершенных сделках. Это обстоятельство снижает диапазон значений индикаторов рыночной стоимости на величину скидки на торг.

По состоянию на дату составления отчета Оценщику неизвестно о наличии утвержденных методических рекомендаций или апробированных алгоритмов количественного расчета неопределенности оценки стоимости (границ интервала), выполненной всеми рекомендованными подходами. Такие методики известны лишь для некоторых методов сравнительного подхода.

Тем не менее, в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно «достижимая точность» (неопределенность) оценки может находиться в пределах  $\pm 10-20\%$ . В сложившейся ситуации Оценщик, учитывая характеристики оцениваемого объекта, состояние рынка, а также методологию и условия проведения расчетов, полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как «обычная». Таким образом, Оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта может находиться в пределах  $\pm 15\%$  от итогового результата ее оценки.

## **9.3. Итоговое значение стоимости объекта оценки**

Рыночная стоимость объекта – права аренды земельного участка, общей площадью 8245 кв.м, кадастровый номер 64:48:020362:4, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок расположенного по адресу: Саратовская обл, г Саратов, п Лесопильный, по состоянию на 22.03.2026 г. округленно составляет:

**5 462 477 (Пять миллионов четыреста шестьдесят две тысячи четыреста семьдесят семь) руб. 00 коп.**

Настоящее заключение о стоимости необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета. Оценка проведена, Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Оценщик считает необходимым отметить, что согласно законодательству и нормативноправовым актам в области оценочной деятельности, рыночная стоимость объекта оценки может быть рекомендованной для целей совершения сделки с объектом, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом или даты представления публичной оферты произошло не более 6 месяцев.

Финансовый управляющий  
Плаксина Михаила Геннадиевича



А. Ю. Александров

## **10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ**

### **Нормативные и методические материалы:**

1. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 - ФЗ от 26.07.1998 г. (в последней редакции);
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение № 3),

- утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение № 4)  
утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение № 5) утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение № 6), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611)
9. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная Ассоциация Оценщиков» утверждены решением совета Ассоциации и введены в действие в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Законом от 27 декабря 2002г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании», протокол от 09.12.2020 г. С полным текстом стандартов и правил оценочной деятельности СРО "Региональная Ассоциация Оценщиков" можно ознакомиться на официальном сайте [www.srogoao.ru](http://www.srogoao.ru)..
10. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст (части первая, вторая, третья). – М.:ИКФ «ЭКМОС», 2004г.
11. Налоговый Кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая.
12. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. С-Пб. Издательство СПбГТУ 1997 год.
13. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. Под редакцией В.М.Рутгайзера. М. Издательство «Дело». 1998 г.
14. Периодические издания и интернет-сайты.

**Прочие источники:**


1. Информационная база Оценщика
2. Интернет-источники: [www.micex.ru](http://www.micex.ru), [www.rts.ru](http://www.rts.ru), <https://investfunds.ru>,  
<https://www.avito.ru/>  
<https://ruads.net/>.

# ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ

https://www.avito.ru/saratov/zemelnye\_uchastki/uchastok\_57\_ga\_promnaznacheniya\_7270247275?context=ИИ:AAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToYOnRzOjE:OUBz2NhbFByaW9yaX...

## Участок 5,7 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



22 500 000 Р  
39 474 Р за сотку

Показать телефон  
в хоспис. колл.

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Здравствуйте!

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

Скажи  
Частное лицо  
На Авито с 2022 года  
Документы проверены

3 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 570 сот. Расстояние до центра города: 17 км


### Расположение

Саратовская обл., муниципальное образование Саратов, Р-228, 320-й километр [Показать карту](#)

https://www.avito.ru/saratov/zemelnye\_uchastki/uchastok\_57\_ga\_promnaznacheniya\_7270247275?context=ИИ:AAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToYOnRzOjE:OUBz2NhbFByaW9yaX...

## Участок 5,7 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



22 500 000 Р  
39 474 Р за сотку

Показать телефон  
в хоспис. колл.

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Здравствуйте!

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

Скажи  
Частное лицо  
На Авито с 2022 года  
Документы проверены

3 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 570 сот. Расстояние до центра города: 17 км

### Расположение

Саратовская обл., муниципальное образование Саратов, Р-228, 320-й километр [Показать карту](#)

### Описание

продается земельный участок, коммерческая, свет рядом, федеральная дорога рядом. ( для размещения объектов дорожного сервиса) срочно хороший торг !!!  
К/Н 64-32-070105-381

№ 7270247275: 3 участка в 11.50 - 655 промостроек (+1 с/огороде) [Пожалуйста](#)

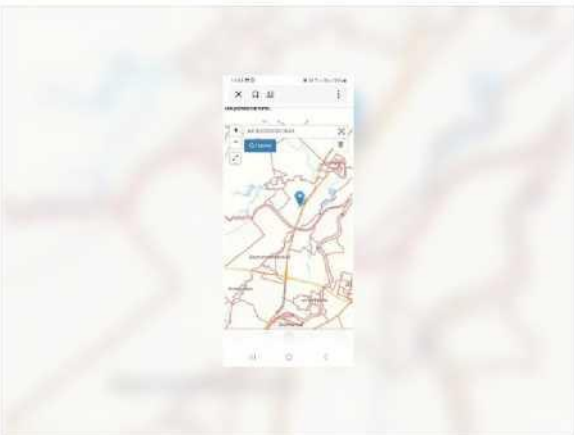
Ик?7@01,?аз@'-"

IB 16:41 w 37 22.0120

https://www.avito.ru/saratov/zemelnye\_uchastki/uchastok\_4\_ga\_promnaznacheniya\_7869154796?context=ИИ:AAAAAAAA\_wE:FAOD\_YTuxOnRzOjE:OjIsb2NhbFByaW9yaX...

## Участок 4 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



22 500 000 Р  
50 811 Р за сотку

Показать телефон  
в хоспис. колл.

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Здравствуйте!

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

APD  
Агентство  
На Авито с 2022 года

Надежный партнер Документы проверены

Подписаться на продавца