

**СЦЭ**



САРАТОВСКИЙ ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**"Саратовский Центр Экспертиз"**

ИНН 6454111697/КПП 645401001 ОГРН 1116454005216

р/с 40702810756000001536

410004 г. Саратов, ул. 2-я Садовая, 9, оф. 9

Тел. 8 (8452) 93-51-45, 8 (8452) 20-37-33

[saratovexpertise@gmail.com](mailto:saratovexpertise@gmail.com)

[www.saratovexpertise.ru](http://www.saratovexpertise.ru)

## ОТЧЕТ № ОС105

от 20.10.2022г.

Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

**СЦЭ**  
САРАТОВСКИЙ ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗ

Дата составления отчета: 20.10.2022 г.

Дата оценки: 20.10.2022 г.

Заказчик: Ракитин Александр Иванович

Ракитину А.И.

Уважаемый Александр Иванович!

По Вашему запросу была произведена оценка объектов недвижимости (земельных участков) с целью определения их стоимости.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-10) и стандартами НП СРОО «Экспертный Совет».

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. На основании информации, полученной нами и проанализированной в отчете, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость оцениваемого объекта- земельного участка, кадастровый номер 64:38:082301:445 на 20.10.2022 г. составляет следующую величину:

**410 000**

**(четыреста десять тысяч) рублей**

При определении стоимости имущества учитывалось его фактическое состояние, степень готовности на момент осмотра, моральный и физический износ. При определении стоимости имущества учитывалось состояние рынка продаж на дату оценки. Аудиторская или иная проверка предоставленной и используемой в настоящем отчете информации, как часть этой работы не проводилась.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по использованной методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением, оценщик

Директор ООО «СЦЭ»



/Коренкова И.С./

Сидоров Р.В. /.

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	5
4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	5
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	6
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	5
7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	7
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	16
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	28
12. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ.....	29
13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	30
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	

**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ****1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Наименование объекта оценки	Земельный участок, кадастровый номер 64:38:082301:445, общей площадью 484 кв.м.
Местонахождение объекта оценки	Саратовская область, Энгельсский район, СНТ «Грубник», уч.2326
Идентификация объекта	Выписка из ЕГРН от 28.10.2020г. № КУВИ-002/2020-33889172
Субъект права	Ульянов Арсений Сергеевич

**1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

Руб.

№ п/п	Наименование	Подходы		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Земельный участок, кадастровый номер 64:38:082301:445, общей площадью 484 кв.м.	Обоснованно не применялся	410 000	Обоснованно не применялся

**1.3. Итоговая величина стоимости объекта**

Проведенные исследования, осмотр объекта, анализ и расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на 20.10.2022 г. с учётом округления составляет:

Наименование	Рыночная стоимость
Земельный участок, кадастровый номер 64:38:082301:445, общей площадью 484 кв.м.	410 000 (четыреста десять тысяч) рублей

Оценщик



/Корникова И.С./

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Наименование	Приложение
Нормативный документ	Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО 1) Минэкономразвития РФ 20.07.2007 г.
Объект оценки:	Земельный участок, кадастровый номер 64:38:082301:445, общей площадью 484 кв.м.
Имущественные права на объект оценки:	Собственность
Субъект права:	Ульянов Арсений Сергеевич
Ограничения прав:	Прочие ограничения прав и обременения объектов недвижимости. Оценка производится без учета существующих ограничений.
Оцениваемые права:	Полные права собственности
Основание для проведения оценки:	Договор
Дата оценки (дата, на которую определяется стоимость):	20.10.2022г.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта для принятия управленческих решений
Вид стоимости:	рыночная стоимость

## 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Наименование	Обязательство
Заказчик:	Заказчик Ракин Александр Иванович
Адрес регистрации:	Саратовская область, г.Саратов, ул.Симбирская, д.7, кв.10
Юридическое лицо-исполнитель:	ООО «Саратовский Центр Экспертиз»
Местонахождение (адрес):	410004 г. Саратов, ул. 2-я Садовая, д.9, оф.9
Реквизиты:	ИНН 6454111697/КПП 645401001
Место нахождения исполнителя	Совпадает с юридическим адресом
Оценщик-исполнитель	Коренкова Ирина Сергеевна
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемых организациях	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Свидетельство № 1626 от 02.11.2018
Квалификация:	Диплом о профессиональной переподготовке АНО «Современный институт дополнительного профессионального образования № 622407358727
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2014
Страхование ответственности оценщика:	Договор страхования ответственности оценщика №2000SB4001739 Срок страхования: с 01.06.2020г. по 31.05.2023 г.
Квалификационный аттестат:	№ 032670-1 от 21.01.2022 «Оценка Недвижимости» № 032723-2 от 28.01.2022 г. «Оценка движимого имущества»
Привлеченные организации	нет

## 4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

К проведению данной оценки сторонние организации и специалисты не привлекались.

## 5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является ценной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации;
- Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально;
- оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.
- Сведения об обременениях оцениваемых объектов не были предоставлены Заказчиком. Оценка проводится при допущении об их отсутствии.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки;
- ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку;
- вывод о итоговой стоимости, содержащийся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- определенная величина стоимости объекта оценки действительна только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться;
- согласно законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности Отчет действителен для целей совершения сделки не более шести месяцев с даты составления Отчета;
- все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.
- настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

#### **6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценочную деятельность вправе осуществлять лица,

являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков (далее – СРО оценщиков), включенной в единый государственный реестр СРО оценщиков, и застраховавших свою ответственность. Оценщики при осуществлении оценочной деятельности обязаны соблюдать требования федеральных стандартов оценки, утвержденных органом, осуществляющим нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных СРО оценщиков, членами которых они являются.

Таким образом, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности следующих стандартов:

Закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 01.09.2016.

Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 1, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297

Федеральный стандарт оценки (ФСО) №2, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298

Федеральный стандарт оценки (ФСО) №3, утвердивший Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

Стандарты и правила оценочной деятельности ИП СРОО «ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

Согласно федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» «Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки».

### **7. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА**

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

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

– платеж за объект оценки выражен в денежной форме (ФСО-2).

### 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Состав объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество, принадлежащее Ульянову Арсению Сергеевичу, в состав объекта оценки входит:

Наименование	Местонахождение
Земельный участок, кадастровый номер 64:38:082301:445, общей площадью 484 кв.м	Саратовская область, Энгельский район, СНТ «Трубник», уч.2326

#### Информация о текущем использовании объекта

Наименование	Описание
Назначение	Земли сельскохозяйственного назначения Для ведения садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества
Текущее использование объекта	По назначению

#### Количественные и качественные характеристики объекта

№ п/п	Характеристика	Объект
1	Наименование	Земельный участок
2	Местонахождение	Саратовская область, Энгельский район, СНТ «Трубник», уч.2326
3	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
4	Разрешенное использование	Для ведения садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества
5	Фактическое использование	По назначению
6	Площадь, м <sup>2</sup>	484
7	Наличие коммуникаций на участке	По границе
8	Конфигурация участка	Близка к прямоугольной
9	Кадастровый номер	64:38:082301:445
10	Кадастровая стоимость, руб.	334884,44
11	Обременение	Прочие ограничения прав и обременения объектов недвижимости
12	Информация об объекте улучшающих/ухудшающих объект оценки	Наличие пляжа в 50 м/отсутствуют

#### Фотоматериалы, полученные в результате осмотра 13.10.2022 г.



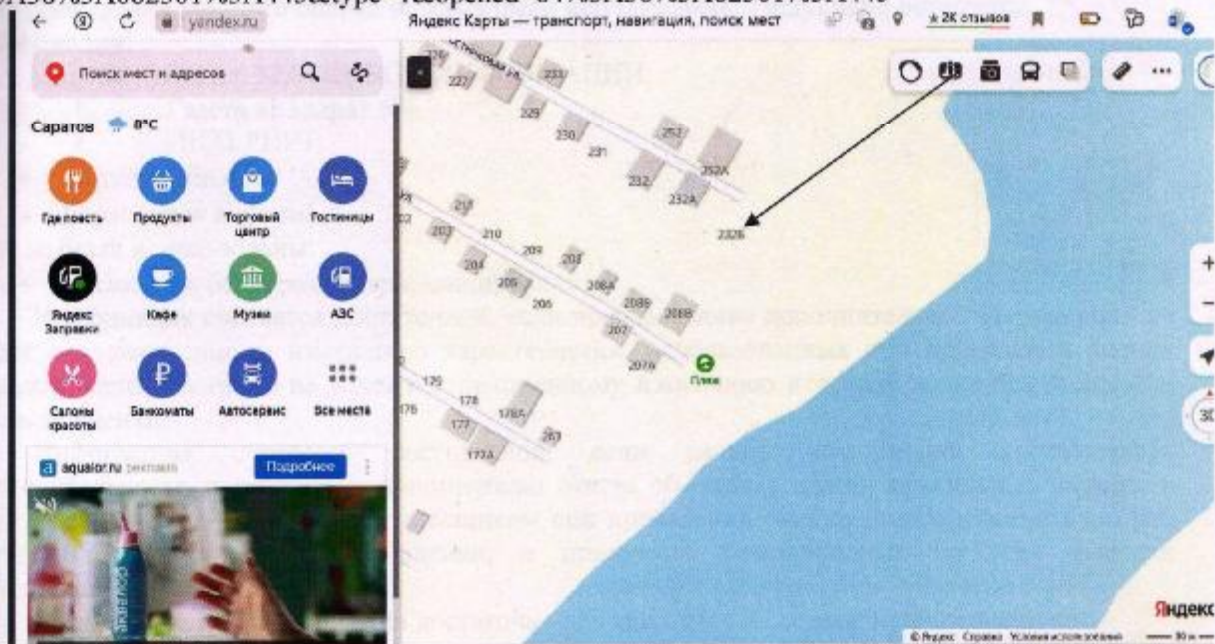




### Местоположение объекта



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/51.53508859954827,46.25512528516973/18/@1b4ulz5wmp?text=64%3A38%3A082301%3A445&type=1&opened=64%3A38%3A82301%3A445>



### Правовое положение объекта

Наименование	Описание
Правообладатель объекта	Ульянов Арсений Сергеевич
Пакет прав на объект	Собственность
Правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН от 28.10.2020г. № КУВИ-002/2020-33889172
Обременения, ограничения, интересы третьих лиц	Прочие ограничения прав и обременения объектов недвижимости. Оценка производится без учета существующих ограничений.
Принадлежность к объектам культурного	Данных о принадлежности к объектам культурного

наследия (памятникам истории и культуры)

наследия не предоставлено

### **8.2 ПЕРЕЧЕЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки установлены по результатам знакомства с Объектом оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

1. Выписка из ЕГРН от 28.10.2020г. № КУВИ-002/2020-33889172

### **8.3 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ**

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки установлены по результатам осмотра Объекта оценки, а также на основании правоустанавливающих и прочих технических документов, предоставленных Заказчиком.

Копии перечисленных документов и приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

## **9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

### **1.) СРЕДСТВА МАССОВОЙ ИНФОРМАЦИИ:**

1. Газета «Квадрат 64»
2. ИНТЕРНЕТ:

- <http://realtfin.com/>
- <https://www.avito.ru/>

Так же были использованы:

- реклама на баннерах, телевидении, радио

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

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать, базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Использованной информации достаточно для того, чтобы составить представление о стоимости объекта оценки. Уровень достоверности использованной информации различный, но в целом анализ показывает, что информация может быть использована в расчетах стоимости объекта.

### **Социально-экономическое положение Саратовской области**

#### **Визитная карточка Саратовской области**



Императорским Указом в 1780 году в г. Саратове было учреждено наместничество, которое с 1782 года стало именоваться губернией. В 1796 году губерния была ликвидирована, а 5 марта 1797 года - вновь восстановлена и имела

этот статус до 1928 года. В 1928 году была образована Нижневолжская область с центром в г. Саратове и в этом же году переименована в Нижневолжский край. Постановлением ЦИК РСФСР от 10 января 1934 года из Нижневолжского края был выделен Саратовский край, который с принятием 5 декабря 1936 года Конституции СССР стал именоваться Саратовской областью.

Географическое положение. Саратовская область расположена в европейской части России на юго-востоке русской равнины преимущественно в степной природной зоне. Крупнейшая европейская река Волга в ее нижнем течении рассекает область с севера на юг на 2 почти равные части: Правобережье и Левобережье. Волга и ее система каналов дает выход области к морям: Каспийскому, Азовскому, Балтийскому и Белому. На территории области находятся Волгоградское и Саратовское водохранилища.

Саратовская область расположена в третьем часовом поясе, расстояние от Саратова до Москвы – 858 км., входит в Приволжский федеральный округ и входит в четверку субъектов РФ, имеющих наибольшее число соседей – 8. Пограничными территориями области являются: на севере – Пензенская и Ульяновская области, северо-восток – Самарская, на востоке – Оренбургская, на юге – Волгоградская, на западе – Воронежская и Тамбовская области. На юго-востоке проходит госграница с Казахстаном. Географические координаты крайних точек области составляют: 42 и 51 градус восточной долготы, 50 и 53 северной широты. Протяженность Саратовской области с запада на восток составляет 575 км, с севера на юг – 240 км. Ее площадь в административных границах – 101,2 тыс. км<sup>2</sup>., по состоянию на 1 января 2006 года численность постоянного населения области составила 2608,3 тыс. человек, из которых 1923,6 тыс. человек, (73,7 %) – городское население, 684,7 тыс. человек (26,3 %) – сельское. Средняя плотность населения по области составляет 25,8 человек на 1 кв. км. В Саратовской области проживает более 110 этносов, основной национальностью являются русские около 80 %, украинцы – 3 %, казахи – 2,7 %, татары – 2 %.

Саратовская область включает в себя 41 муниципальное образование, 18 городов, из них 5 – районного подчинения, 30 поселков городского типа, 613 сельских округов, 1754 сельских населенных пунктов. Административным центром области является город Саратов. Главные города области – Саратов (850 тыс. чел.), Балаково (199 тыс. чел.), Энгельс (195 тыс. чел.), Балапон (95 тыс. чел.), Вольск (70 тыс. чел.), Ртищево (43 тыс. чел.).

Особенности географического положения области, наличие высокоразвитых соседних областей, близкое расположение к лесным ресурсам на севере и востоке, рудным базам Центральной и Уральской, разветвленная сеть транспортных магистралей: ж/д, водных, трубопроводных, авто и авиа, – связывают область с различными районами страны, ближним и дальним зарубежьем. Все это способствует развитию многоотраслевой промышленности и сельского хозяйства.

Природные условия. С севера на юг область пересекают четыре крупных природных зоны: лесостепь, засушливая черноземная степь, сухая степь с темно-каштановыми и каштановыми почвами, полупустыня со светлыми каштановыми и бурыми почвами. Преобладают на территории Саратовской области разнотравно-злаковые степи (большой частью распаханные) на черноземах, на юго-востоке – полупустыни.

Климат Саратовской области относится к умеренно-континентальному, характеризуется высокими летними температурами, большой продолжительностью солнечного сияния и

малой радиационного баланса, относительно низкими зимними температурами, недостаточным количеством осадков, в виде снега и дождя, выпадающих главным образом в теплый период времени. средняя температура января – 12 градусов, средняя температура июля +22 градуса; количество осадков – 250-450 мм. в год. Проблема изменения глобального климата под влиянием естественных факторов и хозяйственной деятельности человека стало одной из актуальнейших тем, в том числе и для Саратовской области.

В последние 6 десятилетий в области проявляют себя черты глобального потепления климата. Существенное изменение климата области в сторону потепления особенно заметно в холодную часть года.

**Специализация.** Область промышленно-аграрная, выше среднего уровня развиты электроэнергетика и сельское хозяйство. Основные отрасли промышленности: электроэнергетика, электротехническая, нефтехимическая, стекольная промышленность, промышленность строительных материалов. Саратовская область является монополистом в России по производству 7 видов промышленной продукции, в том числе троллейбусов, снегоуборочных машин, машин для химической чистки одежды, нитронового волокна и т. п.

**Население.** Численность населения стабильна, интенсивность миграции снижается. Саратовская область характеризуется мононациональным составом (преобладает русское население). До 1942 г. часть территории области входила в состав Республики немцев Поволжья.

**Экономические преимущества и недостатки.** Экономика Саратовской области хорошо сбалансирована. Наряду со значительными перспективными запасами нефти и газа область располагает плодородными почвами, водными и электроэнергетическими ресурсами, разнообразной промышленностью.

### **Уровень социально-экономического развития региона**

#### **Саратовская область**

##### **Общая характеристика региона**

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

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

**Административно-территориальное деление.** В состав Саратовской области, по состоянию на 2010 г., входят 439 муниципальных образований: 4 городских округа, 38 муниципальных районов, 42 городских поселения, 355 сельских поселений.

**Демографическая ситуация.** Население области на начало 2014 г. составило 2496,7 тыс. человек, в т. ч. городское – 1872,6 тыс. человек, сельское – 624,1 тыс. человек. Согласно данным Саратовстата, в январе-июле 2014г. рождаемость увеличилась на 3,2% по сравнению с уровнем соответствующего периода прошлого года. Смертность снизилась на 2,9%, а естественная убыль населения - на 31,7%. Естественный прирост наблюдался в Александрово-Гайском, Ивантеевском, Озинском, Перелюбском и Ровенском районах. В январе-июне 2014 г. в области зарегистрировано 9 652 брака и 6 965 разводов. В январе-июне 2014г. число

прибывших составило 34 358 человек, выбывших – 32 319. Миграционный прирост компенсирует естественную убыль лишь на 6,0%, что приводит к уменьшению численности населения области.

### Анализ рынка земельных участков

#### Структура предложений земельных участков по категории земель (% от общего количества)



По данным государственного учета земель в административной границе Саратовской области находится 10124,0 тыс. га или 101,2 тыс. кв. километров.\* Согласно действующему законодательству, классификация земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: 1) земли сельскохозяйственного назначения; 2) земли населенных пунктов; 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; 4) земли особо охраняемых территорий и объектов; 5) земли лесного фонда; 6) земли водного фонда; 7) земли запаса. К началу 2020 года по земельным участкам произошли следующие изменения: - увеличение земель сельскохозяйственного назначения – на 63,6 тыс. га; земель промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения – на 0,3 тыс. га, земель лесного фонда – на 0,3 тыс.га и земель водного фонда - на 0,8 тыс. га; - уменьшение земель запаса – на 65,0 тыс.га. Распределение земель по категориям показывает преобладание в структуре земельного фонда области земель сельскохозяйственного назначения, на долю которых приходится 85,4 %, а также земель лесного фонда - 5,5 %.\*

Основная доля предложений продажи земельных участков на рынке Саратовской области за I квартал 2021 г. приходится на земли населенных пунктов. При анализе предложений выставленных на продажу выявлено, что в основном рынок земельных участков представлен участками 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка». Максимальные удельные показатели представлены в административном центре области, а также в населенных пунктах, приближенных к нему. Удельный показатель снижается по мере удаления от Саратова. Величина удельного показателя рыночной стоимости зависит не только от местоположения объекта, но и от сегмента. Максимальный средний удельный показатель по области приходится на 2 сегмент "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)" и составляет 10 119,40 руб./кв.м.

**Удельные показатели рыночной цены земельных участков в Саратовской области в разрезе сегментов**

Сегмент	Средний УПКС*, руб./кв.м.	Средний УПРС*, руб./кв.м. 2020г	Средний УПРС, руб./кв.м. 2021г
2 сегмент "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)"	2 708,80	-	10 119,40
4 сегмент "Предпринимательство"	2 214,47	1 893,20	1 837,00
7 сегмент "Транспорт"	1 142,78	884,04	1 196,13
3 сегмент "Общественное использование"	683,340	1 342,53	1 714,29
5 сегмент "Отдых (рекреация)"	447,29	269,30	380,15
13 сегмент "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка"	344,10	568,89	645,52
6 сегмент "Производственная деятельность"	338,18	549,54	695,72
1 сегмент "Сельскохозяйственное использование"	1,87	1,54	2,18

\*УПРС – удельный показатель рыночной стоимости

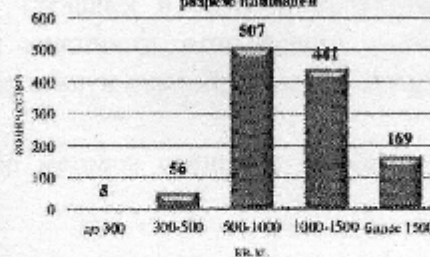
\*УПКС – удельный показатель кадастровой стоимости

В рамках анализа рынка за I квартал 2021 года было собрано и проанализировано 1174 объявлений с предложениями на продажу земельных участков 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка». Из данных таблицы видно, что максимальный средний удельный показатель рыночной стоимости земельных участков в областном центре и составляет 1000,69 руб./кв.м., минимальный – 35,66 руб./кв.м. (Повобурасский МР), средний удельный показатель по области составляет 306,03 руб./кв.м. В некоторых районах области рынок земельных участков развит слабо, представлено 1-2 объекта либо не представлено ни одного предложения для продажи, вследствие чего сделать анализ рынка за рассматриваемый период не представляется возможным.

**Средние удельные показатели рыночной цены земельных участков 13 сегмента (Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка)**

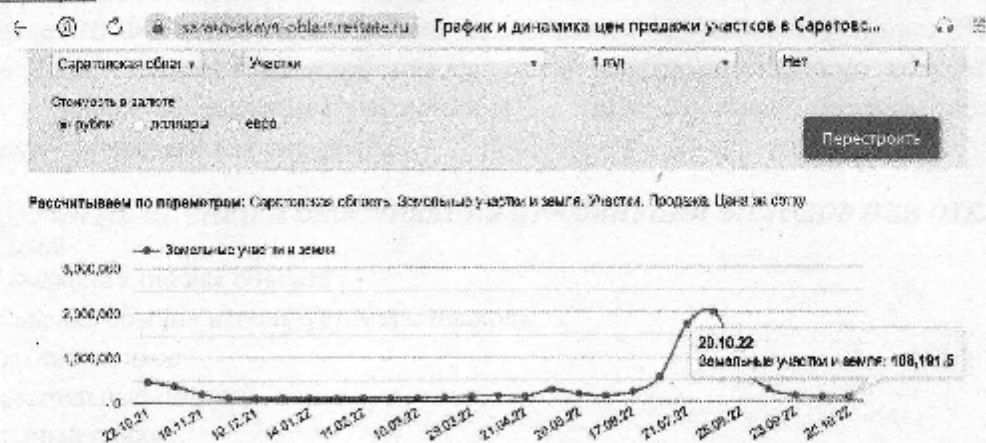
Муниципальный район	Средний УПКС, руб./кв.м. 2018г	Средний УПРС, руб./кв.м. 2020г	Средний УПРС, руб./кв.м. 2021 г
г Саратов	1152,04	859,91	1000,69
р-н Энгельсовский	680,81	650,13	719,03
р-н Балковского	503,91	541,58	627,67
р-н Вольский	314,20	510,76	362,01
р-н Балковского	275,57	516,80	405,34
р-н Советский	260,35	177,63	115,63
р-н Петровский	259,93	187,08	209,33
р-н Красноармейский	256,58	253,41	397,71
р-н Аткарский	235,22	257,18	110,26
р-н Маршелевский	217,40	408,80	414,18
р-н Пугачевский	217,37	318,82	347,24
р-н Ровенский	211,93	336,97	289,96
р-н Ровенский	210,23	177,15	140,08
р-н Ершовский	208,91	353,97	442,50
р-н Краснокутский	208,20	294,83	359,64
р-н Базарно-Карабулакский	207,85	262,71	170,83
р-н Калининский	204,66	288,51	302,43
р-н Саратовский	204,59	504,94	523,36
р-н Енотаевский	203,98	511,33	101,35
р-н Татищевский	193,25	272,02	208,16
р-н Хвалынский	192,43	352,19	399,91
р-н Духовницкий	181,44	150,82	135,00
р-н Турковский	168,79	201,09	100,54
р-н Воскресенский	165,30	396,79	326,07
р-н Александрово-Гайнский	144,51	265,88	322,22
р-н Ипатовский	140,65	219,15	222,54

**Структура предложений земельных участков в разрезе площади**



В структуре предложений земельных участков в разрезе площадей, наибольшее количество предложений участков представлено площадью от 500 до 1 000 кв.м. – 43% от общего количества предложений, также значительную долю составляют земельные участки площадью от 1 000 до 1 500 кв.м. – 37,4%.

<http://cgko64.ru/wp-content/uploads/2020/12/Анализ-рынка-недвижимости-Саратовской-области-2020г..pdf>



## 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 10.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

В соответствии с п. 14 ФСО №1 проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки (Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
  - информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
  - информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
  - информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки).
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;



- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определению итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Фундаментальным принципом оценки, положенным в основу настоящего отчета, является принцип наиболее эффективного использования (НЭИ). При определении НЭИ объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (п. 10 ФСО №1). Практическим методическим выражением принципа НЭИ при оценке рыночной стоимости является моделирование поведения типичного покупателя на рынке (ст. 3 Закона об оценочной деятельности), а также продавца, заинтересованного в максимизации принадлежащих ему активов.

## **10.2. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ИЛИ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ**

Три подхода к оценке объекта

При оценке обычно используется три подхода:

Затратный подход

Сравнительный подход

Доходный подход.

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

### **ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

Общая характеристика затратного подхода

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

Затратный подход при оценке объектов недвижимости основан на предположении, что затраты на создание объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором оцениваемый объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимой собственности.

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за объект недвижимости большую сумму, чем та, в которую обойдется получение прав на соответствующий земельный участок под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Затраты на замещение – это сумма затрат, необходимых для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затраты на воспроизводство объекта оценки – это сумма затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Основные этапы оценки затратным подходом:

Рассчитывается восстановительная стоимость улучшений.

Определяется размер изменения стоимости улучшений.

Восстановительная стоимость корректируется на общую сумму изменения стоимости.

Определяется стоимость объекта оценки.

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

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

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, жилого дома с земельным участком. Сметой затрат на покупку участка земли и строительства на нём жилого дома, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа жилого дома в целом приведёт к большой погрешности в вычислениях, поэтому в данном случае применение для определения рыночной стоимости квартиры затратного подхода не корректно и нецелесообразно. Таким образом, в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта применительно к объекту оценки.

#### СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО 1).

Этот подход основан на принципах замещения, спроса и предложения и вклада. Основным является принцип замещения, который гласит, «при наличии на рынке равнодостоинных сходных объектов, рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение объекта аналогичной полезности».

Этапы оценки сравнительным подходом:

- Анализ рынка аналогичных объектов.
- Подбор аналогов.
- Определение единиц сравнения.
- Выделение элементов сравнения.
- Корректировка стоимости единиц сравнения по элементам сравнения.
- Применение мультипликаторов.

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

Этап 1. Анализ рынка

Анализ рынка произведен в настоящем отчете ранее в одноименной главе.

Этап 2. Подбор аналогов

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

#### Этап 3. Единицы сравнения

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

Единицы сравнения земельных участков:

- цена за 1 га,
- цена за 1 сотку,
- цена за 1 м<sup>2</sup>.

Единицы сравнения зданий и помещений:

1. цена за 1 м<sup>2</sup> общей площади,
2. цена за 1 фронтальный метр,
3. цена за 1 м<sup>2</sup> чистой площади, подлежащей сдаче в аренду,
4. цена за 1 м<sup>3</sup>.

#### Этап 4. Элементы сравнения

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

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

- состав передаваемых прав;
- условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи;
- условия продажи (предложения);
- время продажи (предложения);
- месторасположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- характер использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

#### Этап 5. Корректировка

На выявленные различия в элементах сравнения осуществляется корректировка.

Классификация корректировок.

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

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

К процентным корректировкам можно отнести, например, корректировки на:

- местоположение,

- износ,
- время продажи.

Стоимостные корректировки в свою очередь подразделяются на:

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

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

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

К стоимостным корректировкам можно отнести:

- качественные характеристики,
- корректировки, рассчитанные статистическими методами.

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

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

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

Корректировка на уторговывание

Информация о реальных сделках является «закрытой». Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемые объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению эксперта, использование подобных данных возможно, но объявленные цены должны быть скорректированы в связи с возможным снижением цены во время торга.

Для расчета корректировки применялись данные таблицы № 121 из «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки». Нижний Новгород 2020 год. Лейфер Л.А.

Значения экспон на торг, усредненные по данным Газет, в границы доверительных интервалов

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительные интервал	
<b>Земельные участки для размещения объектов</b>			
1. Земельные участки для размещения объектов	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки для размещения объектов	10,2%	9,6%	10,8%
3. Земельные участки для размещения объектов	15,4%	14,6%	16,3%
<b>Земельные участки для размещения объектов</b>			
1.1. Земельные участки для размещения объектов	11,4%	10,8%	12,0%
1.2. Земельные участки для размещения объектов	9,3%	8,8%	9,8%
2. Земельные участки для размещения объектов	15,0%	14,3%	16,0%
<b>Земельные участки для размещения объектов</b>			
3. Земельные участки для размещения объектов	11,9%	11,1%	12,6%

Корректировку на торг для земельных участков, Оценщик принял среднее значение 15,4

Корректировка на вид права. Для расчета корректировки применялись данные таблицы № 17 из «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки». Нижний Новгород 2020 год. Лейфер Л.А

Таблица 17

цены земельных участков под ИЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
соответствие	собственность	1,00	1,16	1,28
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,10
	краткосрочная аренда	0,78	0,90	1,00

Корректировка на местоположение (процентная корректировка)

Местоположение объекта является одним из основных ценообразующих факторов. Местоположение характеризуется такими составляющими как удаленность от центра города, остановок общественного транспорта, объектов социальной инфраструктуры, удобство подъезда и пр. Корректировки вносятся на основании метода парных продаж, который представляет собой сравнительный анализ объектов, аналогичных по своим основным характеристикам за исключением какого-либо одного фактора, влияющего на стоимость.

Значения корректировок, уреченные по городам России, в границы доверительных интервалов

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отклонение удаленной цены земельного участка, расположенного рядом с объектом, повышающая стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.) к удаленной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от ЛС	1,24	1,22	1,27
Отклонение удаленной цены земельного участка, расположенного рядом с объектом, понижающая стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.) к удаленной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от ЛС	0,95	0,94	0,96

Корректировка на масштаб (площадь)

Как правило, большие площади стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

Корректировки вносятся на основании таблицы № 35 из «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки». Нижний Новгород 2020 год. Лейфер Л.А.

Таблица 35

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,82	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Корректировка на наличие коммуникаций

Для расчета корректировки применялись данные таблицы № 65 из «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки». Нижний Новгород 2020 год. Лейфер Л.А

Корректировки на наличие коммуникаций для земельных участков, расположенных в регионах городов с населенностью от 500 до 1000 тыс. человек

Таблица 65

Коммунальный объект	Отсутствует	аналог									
		З	Г	В.К.Т. Комм.	Э.Г	Э.В.К.Т. Комм.	Э.В.К.Т. Комм.	Э.В.К.Т. Комм.	Э.В.К.Т. Комм.	Э.В.К.Т. Комм.	Э.В.К.Т. Комм.
Объект оценки	Отсутствует	9%	-17%	-15%	-10%	20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
	Э	20%	0%	2%	4%	-1%	-1%	-1%	-1%	-1%	
	Г	18%	-2%	0%	5%	-1%	-1%	-1%	-1%	-1%	
	В.К.Т. Комм.	16%	-4%	-5%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	
	Э.Г	42%	18%	20%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	
	Э.В.К.Т. Комм.	30%	15%	17%	20%	-1%	-1%	-1%	-1%	-1%	
	Э.В.К.Т. Комм.	26%	13%	15%	18%	-1%	-1%	-1%	-1%	-1%	
	Э.Г.В.К.Т. Комм.	83%	30%	38%	45%	18%	16%	16%	16%	16%	
	Э.В.К.Т. Комм.	30%	15%	17%	20%	-1%	-1%	-1%	-1%	-1%	
	Э.В.К.Т. Комм.	26%	13%	15%	18%	-1%	-1%	-1%	-1%	-1%	

Форма участка, т.е. количество и расположение поворотных точек, может определять предполагаемое использование, а значит оказывать влияние на цену объекта.

Физическая шкала фактора представлена 4 интервалами (Таблица 44).

• Участок неправильной формы, затрудняющий строительство объектов на территории (выпуклая форма, большое количество внутренних углов)

• Участок правильной формы (как правило близкий к квадрату или невытянутому прямоугольнику). В качестве эталонного значения определено состояние объекта в части данного фактора – «Участок правильной формы (как правило близкий к квадрату или невытянутому прямоугольнику)».

Таблица 47. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Форма (геометрия участка)» для ВРИ 3,9,13

Объект оценки	Объект-аналог	
	Участок неправильной формы	Участок правильной формы
Участок неправильной формы	1,00	1,54
Участок правильной формы	0,65	1,00

Последовательность применения корректировок.

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

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

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

Расчет корректировок.

Для расчета корректировок в настоящем отчете мы использовали следующие:

анализ парных продаж,  
статистические,  
экспертных оценок.

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

Метод парных продаж.

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

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

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

Статистические методы.

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

Экспертные оценки.

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

Этап 6. Мультипликаторы

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

Наиболее часто встречающиеся мультипликаторы.

Для объектов недвижимости:

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

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

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

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам осуществлено по схеме расчета средней арифметической. Также для дополнительной проверки выполнен расчет моды, медианы, среднеквадратического отклонения и доверительного интервала скорректированных значений цен сходных объектов. Полученные статистические показатели подтверждают эффективность выбранной схемы согласования и достоверность полученного результата.

Далее было проведено поэтапное сравнение объектов-аналогов с объектом оценки и, в случае различий параметров, применены соответствующие корректировки.

**Таблица сравнения оцениваемого объекта с аналогичными**

Сравниваемый параметр	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение	Саратовская область, Энгельский район, село Шумейка, СНТ Трубник	Саратовская область, Энгельский район, Орфей ДНТ	Саратовская область, Энгельский район, СНТ Вега	Саратовская область, Энгельский район, СНТ Гидротехник-3	Саратовская область, Энгельский район, СНТ Проспектной, 230
Источники информации		Приложение №1 <a href="https://saratov.cian.ru/sni/obshchibn/279108377/">https://saratov.cian.ru/sni/obshchibn/279108377/</a>	Приложение №1 <a href="https://www.avito.ru/engels/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_snt_dnp_2475619006">https://www.avito.ru/engels/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_snt_dnp_2475619006</a>	Приложение №1 <a href="https://www.avito.ru/engels/zemelnye_uchastki/uchastok_5sot_snt_dnp_2434712736?utm_campaign=nativ&amp;&amp;utm_medium=iten_page_tus&amp;utm_source=soz_sbaring">https://www.avito.ru/engels/zemelnye_uchastki/uchastok_5sot_snt_dnp_2434712736?utm_campaign=nativ&amp;&amp;utm_medium=iten_page_tus&amp;utm_source=soz_sbaring</a>	Приложение №1 <a href="https://www.avito.ru/engels/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_snt_dnp_2363494488">https://www.avito.ru/engels/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_snt_dnp_2363494488</a>
Цена сделки (предполагаемая) руб.		540000	310000	550000	380000
Площадь в кв. м	484	600	400	500	600
Цена 1 кв.м. руб.		900	775	1100	633
Корректировка 1 на условия права	В качестве базы для сравнения принимаются условия по типу прав собственности при данном уровне. Если права собственности неполные или участок имеет только на общедолевом праве собственности, то делается поправка				
Объект права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия сделки (условия объекта по сравнению с аналогом)		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (коэф. <1, коэф. >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на цену		900	775	1100	633
Корректировка 2 на обременения и сервитуты	В качестве базы для сравнения принимаются условия отсутствия обременений и сервитутов. В случае их наличия, делаются корректировки.				
Условия сделки	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Условия сделки (условия объекта по сравнению с аналогом)		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (коэф. <1, коэф. >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на цену		900	775	1100	633
Корректировка 3 на состояние объекта		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия сделки (условия объекта по сравнению с аналогом)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка (коэф. <1, коэф. >1)		0,846	0,816	0,846	0,846



ОТЧЕТ об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества №ОСН05 от 20.10.2022г.

лучше ->1)					
Обоснование корректировок		Аналог выставлен на продажу, но не реализован	Аналог выставлен на продажу, но не реализован	Аналог выставлен на продажу, но не реализован	Аналог выставлен на продажу, но не реализован
Корректировка на цену		761	656	931	536
Корректировка 4 на условия финансирования	В качестве базы для сравнения принимаются типичные условия финансирования сделок. В случае, если сделка по аналогам профинансирована иным образом, то возникает необходимость корректирующих коэффициентов. К таким условиям относятся: 1) Нецелесообразная форма взаиморасчетов; 2) Наличие специальных компенсаций и скидок; 3) Продажа с получением имущества обратно в аренду; 4) Отсрочки и рассрочки платежа; 5) Другие условия.				
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Условия сделки по оплате объекта по сравнению с аналогом		Одноразово	Одноразово	Одноразово	Одноразово
Корректировка (лучше -<1, лучше ->1)		1,0	1,0	1,0	1,0
Корректировка на цену		761	656	931	536
Корректировка 5 на дату сделки	Точкой для сравнения принимается дата оценки объекта. В качестве базы для сравнения принимаются рамки даты оценки, то есть период времени от даты оценки существенно меньший, чем время, необходимое для нормальной экспозиции объекта на рынке для совершения сделки, а также в случае, если в этот период не произошло событий, существенно повлиявших на экономические условия сделки. Наиболее существенным фактором, влияющим на стоимость объекта, является инфляция. Корректировка на инфляцию осуществляется следующим образом: 1) Определяется дата сделки; 2) Определяется период от даты сделки до даты оценки; 3) Определяется уровень инфляции в этот период; 4) Стоимость объекта увеличивается на уровень инфляции.				
Дата сделки		в рамках даты оценки	в рамках даты оценки	в рамках даты оценки	в рамках даты оценки
Период		0	0	0	0
Уровень инфляции (%)		0%	0%	0%	0%
Корректировка (лучше ->1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на цену		761	656	931	536
Корректировка 6 на качество местоположения	В качестве базы для сравнения принимается качество местоположения объекта оценки. В случае, если аналоги по качеству местоположения отличаются от объекта оценки, то применяются корректирующие коэффициенты.				
Объекты, отличающиеся местоположением (дос. земель и т.д.)	Пляж в 50м	Пляж в 100 м	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка (лучше -<1, лучше ->1)		1,00	1,24	1,24	1,24
Корректировка на цену		761,4	813,006	1153,944	664,392
Корректировка 7 на функциональное назначение					
функциональное назначение	Для ведения садоводства и огородничества	Для ведения садоводства и огородничества	Для ведения садоводства и огородничества	Для ведения садоводства и огородничества	Для ведения садоводства и огородничества
Корректировка (лучше -<1, лучше ->1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на цену		761,4	813,006	1153,944	664,392
Корректировка 8 на физические характеристики	К физическим характеристикам относятся рельеф, площадь, конфигурация и др. параметры.				
Площадь, кв.м.	484	600	400	500	600
Рельеф	равнинный	равнинный	равнинный	равнинный	равнинный
Конфигурация	близка к прямоугольной	близка к прямоугольной	близка к прямоугольной	близка к прямоугольной	близка к прямоугольной

**О Т Ч Е Т об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества №ОС/05 от 20.10.2022г.**

Состояние оцениваемого объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (Знак -<1, Знак ->1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		761,4	813,006	1153,944	664,392
Корректировка 9 на инфраструктуру	Корректировка 9 на инфраструктуру подразумевает наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.)				
Характеристика	Коммуникация по границе	Коммуникация по границе	Электричество- на границе участка	Электричество- на границе участка	Электричество- на границе участка
Состояние оцениваемого объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (Знак -<1, Знак ->1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		761,4	813,006	1153,944	664,392
Корректировка (по другим параметрам объектов)	В качестве базы для сравнения принимается качественное состояние объекта оценки. В случае, если у аналогов имеются дополнительные отличия, которые не были учтены в предыдущих корректировках, применяются корректирующие коэффициенты.				
Отличие оцениваемого объекта от аналога	свободный	свободный	свободный	Свободный.	свободный
Корректировка (Знак -<1, Знак ->1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		761,4	813,006	1153,944	664,392
Вс. аналога		25%	25%	25%	25%
Выводное значение		190	203	288	166
Средневзвешенное значение руб./кв.м.	848				
<b>Средневзвешенное значение</b>			410522		
<b>Рыночная стоимость, руб (округл.)</b>			410000		

Цены рыночной стоимости сравнительным подходом

№ п/п	Наименование	Площадь, м2	Стоимость 1 кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб. (округл.)
				6	7
1	Земельный участок	484	848	410522	410000

### ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении стоимости ожидаемых доходов от объекта оценки.

Подход использует информацию о доходах и расходах, связанных с объектом оценки и оценивает стоимость объекта в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. учитывает: качество и количество дохода, который объект может принести в течение своего срока службы; риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для рынка.

В основе метода дисконтирования денежных потоков лежит предпосылка, что стоимость объекта обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В рамках метода происходит преобразование будущих доходов от объекта в его стоимость с учетом уровня рисков и сроков полезного использования, характерных для данного объекта.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости являются отражением будущих преимуществ. При использовании данного подхода рассматривается возможность недвижимости генерировать доход, который выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в данном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV, п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке (ФСО 3, Часть IV, п. 11) информация о расходах, связанных с владением объектом оценки. В этой связи оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода в рамках данного Отчета.

### III. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Последний этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке. В условиях еще нестабильного рынка недвижимости, используемые подходы оценки, могут давать сильно различающиеся результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной.

Поскольку могут использоваться несколько методов определения стоимости в рамках разных подходов (каждый из которых имеет законное место в оценке объекта оценки) применяются те из них, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом сложившихся рыночных условий. Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам расчетов полученных разными подходами оценки. Весовые коэффициенты показывают, какую долю в итоговой стоимости объекта оценки составляют результаты, полученные разными подходами оценки, при этом сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

В рамках данного отчета для определения стоимости был использован один подход. Согласование результатов и итоговая величина стоимости объекта оценки представлено в таблице ниже.

№ п/п	Наименование	Подходы		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Земельный участок, кадастровый номер 64:38:082301:445, общей площадью 484 кв.м.	Обоснованно не применялся	410 000	Обоснованно не применялся

Исходя из всего вышесказанного, Оценщик считает, что рыночная стоимость объекта оценки составляет округленно:

Наименование	Рыночная стоимость
Земельный участок, кадастровый номер 64:38:082301:445, общей площадью 484 кв.м.	410 000 (четыреста десять тысяч) рублей

Оценщик



/Коренкова И.С./