

Адрес: 460019, г. Оренбург,  
Шарлыкское шоссе д.1  
оф.203  
Тел. (3532) 26-33-22,  
99-98-88  
адрес электронной почты:  
ocenka-sudexpert@yandex.ru  
ОГРН 1075658017588



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕЧАТЕЛЬНОСТЬЮ

## «Бюро оценки и судебной экспертизы»



Директор  
ООО «Бюро оценки и судебной экспертизы»  
В.В. Грицюк

### О Т Ч Е Т № 1633

**Об определении рыночной стоимости объектов недвижимости:**  
- гидротехническое сооружение (плотина), площадью – 2024,8 кв.м.,  
кадастровый номер: 56:03:0405001:9; местоположение:  
Оренбургская обл., Акбулаксий район, пос. Макобулак, в 14 км. от  
устья, на юго-восточной окраине пос. Майкобулак;  
- земельный участок площадью 157 716 кв.м., кадастровый номер  
56:03:0000000:1288; местоположение: Оренбургская обл.,  
Акбулаксий район, 100 м. восточнее пос. Майкобулак, земельный  
участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала  
56:03:0.

Дата оценки: 30.10.2023 г.

Дата составления: 31.10.2023 г.

Заказчик: Администрация муниципального образования Заилечный сельсовет.

г. Оренбург 2023 г.

## 1. Основные факты и выводы

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

На основании Договора на оказание оценочных услуг №1633 от «30» октября 2023 г. произведена оценка следующего Объекта оценки:

Объект оценки <sup>1</sup>	- гидротехническое сооружение (плотина), площадью – 2024,8 кв.м., кадастровый номер: 56:03:0405001:9; местоположение: Оренбургская обл., Акбулакский район, пос. Макобулак, в 14 км. от устья, на юго-восточной окраине пос. Майкобулак; - земельный участок площадью 157 716 кв.м., кадастровый номер 56:03:0000000:1288; местоположение: Оренбургская обл., Акбулакский район, 100 м. восточнее пос. Майкобулак, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:03:0.
Дата проведения оценки (дата оценки)	30.10.2023 г.
Дата составления отчета	31.10.2023 г.
Дата осмотра	Не проводился, данные предоставлены Заказчиком.
Имущественные права, подлежащие оценке	Право собственности
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки с целью проведения торгов
Собственник объектов оценки	Муниципальное образование Заилечный сельсовет Акбулакского района Оренбургской области

### 1.2. Результаты оценки

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

**Рыночная стоимость гидротехнического сооружения площадью – 2024,8 кв.м., кадастровый номер: 56:03:0405001:9; местоположение: Оренбургская обл., Акбулакский район, пос. Макобулак, в 14 км. от устья, на юго-восточной окраине пос. Майкобулак; земельного участка площадью 157 716 кв.м., кадастровый номер 56:03:0000000:1288; местоположение: Оренбургская обл., Акбулакский район, 100 м. восточнее пос. Майкобулак, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:03:0**

Затратный подход, руб.	4070864,00
Сравнительный подход, руб.	42529,00
Доходный подход, руб. в год	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки:</b>	<b>4 113 393 (четыре миллиона сто тринадцать тысяч триста девяносто три) рубля</b>

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: Результаты оценки не могут быть использованы в иных целях, чем это предусмотрено заданием на оценку.

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

<sup>1</sup> Подробная характеристика Объекта оценки представлена в разделе «Описание Объекта оценки»

## 1. Задание на оценку

Объект оценки <sup>2</sup>	- гидротехническое сооружение (плотина), площадью – 2024,8 кв.м., кадастровый номер: 56:03:0405001:9; местоположение: Оренбургская обл., Акбулакский район, пос. Макобулак, в 14 км. от устья, на юго-восточной окраине пос. Майкобулак; - земельный участок площадью 157 716 кв.м., кадастровый номер 56:03:0000000:1288; местоположение: Оренбургская обл., Акбулакский район, 100 м. восточнее пос. Майкобулак, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:03:0.
состав оцениваемой группы	Гидротехническое сооружение, земельный участок.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы предоставлены Заказчиком (Приложение)
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки с целью проведения торгов
Имущественные права на Объект оценки	Муниципальная собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки не могут быть использованы никаким способом, кроме того, который указан в предполагаемом использовании.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями и ограничениями, если иное дополнительно не зафиксировано в отчете: Прочие допущения и ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.
Потенциальные пользователи	Администрация муниципального образования Заилечный сельсовет.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата проведения оценки	30.10.2023 г.
Срок проведения оценки	30.10.2023 г.- 31.10.2023 г.
Дата проведения осмотра	Не проводился

### Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Стоимость объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Оценщик не несет ответственность за изменение количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также рыночных условий после даты оценки.
- 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, визуального осмотра объекта оценки и его окружения. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.

<sup>2</sup> Подробная характеристика Объекта оценки представлена в разделе «Описание Объекта оценки»

- Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная, кроме тех случаев, когда Оценщик в рамках своей компетенции может выявить ее недостоверность. Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации.
- Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.
- Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в Отчете об оценке объекта оценки.
- Прочие допущения и ограничения, которые необходимо учитывать при оценке объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов, указываются Оценщиком в Отчете.
- Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не подлежат распространению среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения Оценщика.
- Оценщик не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.
- Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программ Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанных программ (если в тексте Отчета не указано другое).

### 3. Сведения о заказчике и оценщике

<b>Заказчик</b>	
Наименование	Администрация муниципального образования Заилечный сельсовет.
Реквизиты заказчика	ОГРН 1055646021177 ИНН 5620006636, КПП 562001001, р/с 03231643536054075300, единый казначейский счет 40102810545370000045 УФК по Оренбургской области (Администрация МО Сагарчинский сельсовет), ОТДЕЛЕНИЕ ОРЕНБУРГ БАНКА РОССИИ/ УФК по Оренбургской области г. Оренбург.
Адрес регистрации	461570, Оренбургская обл., Акбулакский район, с. Веселый Первый, ул. Центральная, 1.

### **Оценщик**

Организационно-правовая форма, наименование оценщика	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки и судебной экспертизы»
Почтовый адрес оценщика	460019, Шарлыкское шоссе 1 оф.203
Телефон	(3532) 26-33-22, 99-98-88
Адрес электронной почты	<a href="mailto:ocenka-sudexpert@yandex.ru">ocenka-sudexpert@yandex.ru</a>
Директор	Грицюк Виталий Владимирович
ИНН ОГРН	5609064200 1075658017588 дата регистрации 23.08.2007г.
Страхование дополнительной ответственности оценщика	АО «СОГАЗ» (полис № 0323 PL 0017 действителен до 08.08.2024 г. сумма 30 000 000 рублей)
Работник –оценщик по трудовому договору	Москвитина Людмила Викторовна

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	требование о независимости выполнено
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2004 года.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат №026660-1 от 28.07.2024 г.
Сведения о членстве в СРО	№1277 от 18.03.2014г. в Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
Местонахождение СРО	123007, г. Москва, Хорошевское шоссе д.32А
Наименование страховой компании	ОАО «Альфа –Страхование» филиал в г. Оренбурге
Реквизиты договора (полиса) страхования ответственности	полис №5991R/776/500084/22 с 15.12.2022 г. до 14.12.2023 г.
Сумма страхования профессиональной ответственности	Страховая сумма 3 000 000 рублей
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты	Не привлекались

#### **4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки**

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком, за исключением указанных в разделе 2 настоящего отчета, при проведении оценки не установлены.

#### **5. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

При проведении оценки Оценщик использовал полученные от Заказчика технические параметры и характеристики оцениваемого имущества.

Кроме того, при проведении оценки Объекта Оценщик использовал собранные самостоятельно сведения об аналогичных объектах, необходимые для определения стоимости Объекта.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

##### **1. Стандарты СМАО.**

2. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС» (Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010 г.) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» (Протокол № 19/2011 от «12» мая 2011 г., Протокол № 59/2014 от «25» ноября 2014 г., Протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015 г.)
3. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.
4. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. М., 2007. - 344 с.
5. Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью. - Ростов-н/Д., 2007. - 155 с.
6. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.
7. Варламов А.А., Севостьянов А.В. Земельный кадастр: В 6 т. Т. 5: Оценка земли и иной недвижимости. - М., 2008. - 265 с.
8. Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Кадастр и оценка земельной собственности: Учебное пособие. М., 2007. - 88 с.
9. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. - 2-е изд., переработанное и доп. М.: 2008. - 224 с.
10. Информация из открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами компаний, занимающихся реализацией объектов недвижимости.

## 6. Последовательность определения стоимости

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №256 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1) «проведение оценки включает следующие этапы:

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

## 7. Описание Объекта оценки

### 7.1. Перечень документов, использованных Оценщиком

Список оцениваемого оборудования предоставленный Заказчиком

### 7.2. Результаты анализа достаточности предоставленной правовой и технической информации

«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».

Перечень данных	Источники получения
Данные о правовом статусе	Предоставлены правоустанавливающие / правоподтверждающие (правоудостоверяющие) документы
Данные о местоположении	Адрес определен по документам
Технические характеристики	Определены по документам

## Рыночная информация

Проведен анализ рынка (см. далее в Отчете), подбор аналогов с известными характеристиками и ценами приведен далее в соответствующих разделах

Таким образом, можно сделать вывод, что информации, предоставленной Заказчиком, полученной в ходе анализа рынка, достаточно для проведения оценки.

### 7.3. Описание Объекта оценки<sup>3</sup>

Далее приведена следующая информация:

- количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;
- информация о текущем использовании объекта оценки;
- другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

### Описание объектов оценки<sup>4</sup>

- гидротехническое сооружение (плотина), площадью – 2024,8 кв.м., кадастровый номер: 56:03:0405001:9; местоположение: Оренбургская обл., Акбулакский район, пос. Макобулак, в 14 км. от устья, на юго-восточной окраине пос. Майкобулак.

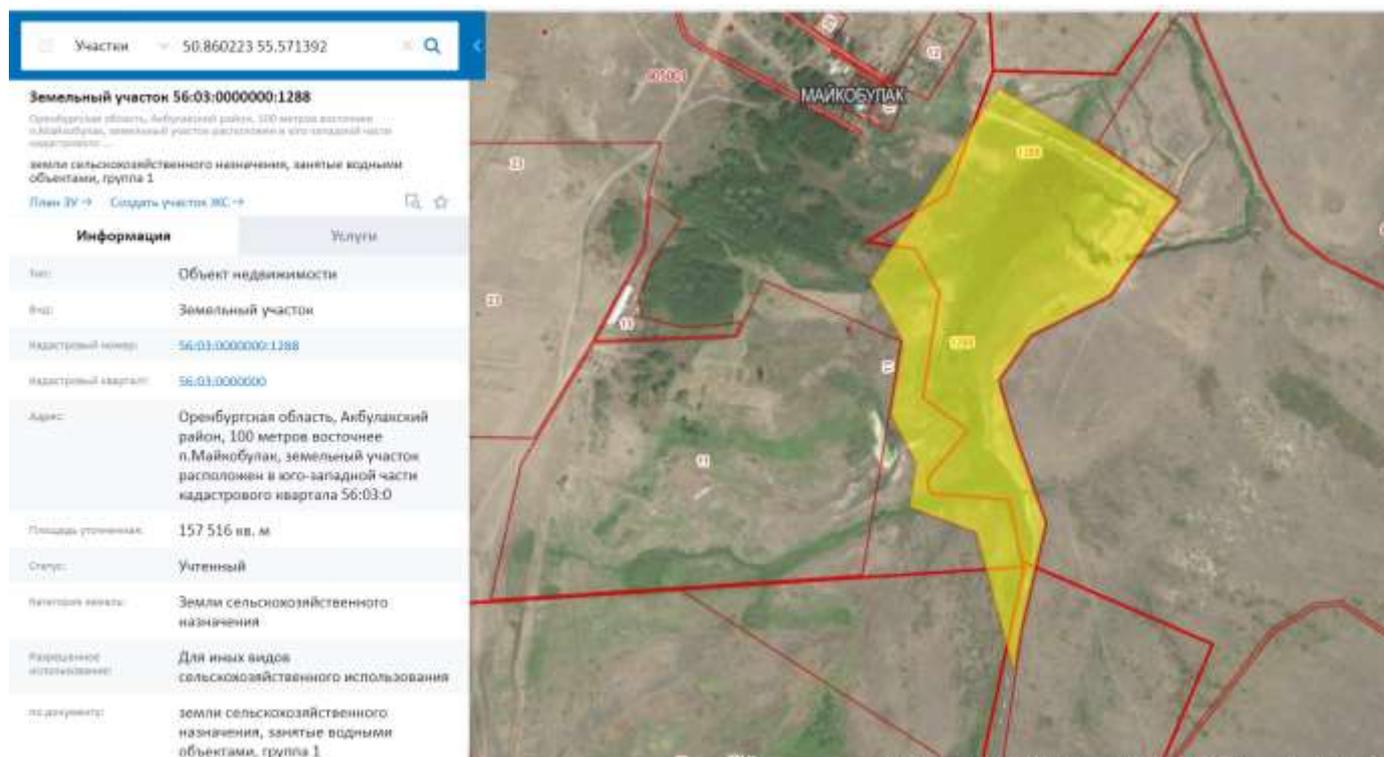
#### Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
 Вернуться к результатам поиска	 Сформировать новый запрос
Кадастровый номер:	56:03:0405001:9
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	31.10.2011
Площадь ОКС'а:	Не определена
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	2195494
Дата внесения стоимости:	11.10.2012
Дата утверждения стоимости:	11.10.2012
Адрес (местоположение):	Оренбургская область, р-н Акбулакский, в 14 км от устья, на юго-восточной окраине п.Майкобулак
(ОКС) Тип:	Сооружение (Нежилое, Гидротехническое сооружение)
(ОКС) Завершение строительства:	1970
Дата обновления информации:	14.12.2017
<b>Ранее присвоенные номера</b>	
Инвентарный номер:	53:205:002:000718730

<sup>3</sup> Адрес объекта оценки см. на титульном листе настоящего отчета

<sup>4</sup> Источник информации: перечень объектов предоставленный Заказчиком.

- земельный участок площадью 157 716 кв.м., кадастровый номер 56:03:0000000:1288; местоположение: Оренбургская обл., Акбулакский район, 100 м. восточнее пос. Майкобулак, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:03:0.



#### 7.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника сооружения, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При оценке машин и оборудования анализ наиболее эффективного использования носит ограниченное применение. При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования использовались четыре основных критерия анализа:

- Физическая возможность – физическая возможность возведения сооружения с целью наилучшего и оптимального использования на рассматриваемом участке;
- Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта и положений зонирования;
- Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику;
- Максимальная эффективность. Единственным вариантом, при котором оцениваемое помещение будет приносить собственнику доход, является сдача его в аренду.

Выводы по результатам анализа наиболее эффективного использования. Наиболее эффективным использованием объекта оценки является сдача его в аренду с использованием по фактическому назначению.

## 8. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Хищнический характер капиталистического производства и финансового капитала стран Запада привел к истощению природных ресурсов этих территорий, к колонизации и разграблению Африки, Латинской Америки, Азии и Австралии. Экспансия капиталов транснациональных корпораций и военное превосходство стран Запада, их борьба за колонии и за ресурсы в двадцатом столетии привели мир к двум жесточайшим истребительным войнам. Сегодня в условиях провала неокOLONиальной политики и осознания народами мира агрессивной эксплуататорской сути Запада вновь нарастает сопротивление остального мира грабительской политике объединенного Запада, возглавляемого США. Однако Запад уже не является настолько всесильным, чтобы пойти на открытую мировую войну и тогда разжигаются межэтнические и межрелигиозные региональные конфликты, спецслужбы ликвидируют или подкупают лидеров. Угрозы компромат и шантаж — те способы, которыми Запад поддерживает своё господство над остальными странами и народами.

Мир вступил в фазу глобальных изменений: с одной стороны Запад не может продолжать развиваться без дальнейшего разграбления остального мира, с другой — остальной мир способен противостоять Западу и может самостоятельно развиваться. В этих условиях неизбежны региональные конфликты, изменения международных связей, изменение международного права, изменение мировых ресурсных, торговых и финансовых потоков, формирование новых глобальных центров влияния.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Огромный потенциал у Северного морского пути.

Это способствует развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. Однако, эта же интеграция в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от экспорта, зависимость экономики от импортных комплектующих, создали в условиях конфликта с Западом и критически высокие риски для отечественной экономики. Учитывая, что российская экономика оказалась плотно зависящей от проблем мировой экономики (что показал кризис мировой долларовой системы 2008 года) с 2012 года в стране принимаются и действуют госпрограммы диверсификации экономики: [развития сельского](#)

[хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности](#) и ряд других комплексных программ развития.

Военное, политическое, экономическое наступление Запада по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошел в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока одна из сторон не потерпит ощутимое поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические и экономические изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены страны, находящиеся между основными центрами влияния и военной силы, а также спорные территории.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

### Основные экономические показатели России

(по данным Росстата <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2023.pdf>)

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

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		2021/2020	2022/2021	
		+/- % г/г	млрд. руб.	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	<b>+5,6</b>	<b>151455,6</b>	<b>-2,1</b>
2.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	<b>+3,2</b>		<b>-1,0</b>
3.	Инвестиции в основной капитал ( <b>15,1%</b> от ВВП)	<b>+7,8</b>	<b>22945,4</b>	<b>+5,9</b>

(в рублях в сопоставимых ценах)

		21/20	22/21	янв-февр 23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	<b>+6,3</b>	<b>-0,6</b>	<b>-2,0</b>
5.	Продукция сельского хозяйства	<b>-0,4</b>	<b>+10,2</b>	<b>+2,7</b>
6.	Строительство (объём СМР)	<b>+6,0</b>	<b>+5,2</b>	<b>+10,9</b>
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:			
	- жилых помещений	<b>+24,6</b>	<b>+11,0</b>	<b>-0,2</b>
	- нежилых помещений, т.ч.:	<b>+10,5</b>	<b>-1,8</b>	н.д.
	- промышленных		<b>+10,4</b>	н.д.
	- сельскохозяйственных		<b>-28,8</b>	н.д.
	- административных		<b>+16,6</b>	н.д.
	- торговых и других коммерческих		<b>-2,2</b>	н.д.
	- других (учебн, здравоохран и пр. бюдж)		<b>+8,4</b>	н.д.
8.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	<b>+38,9</b>	<b>+1,1</b>	<b>+8,3</b>
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	<b>+5,8</b>	<b>-2,6</b>	<b>-1,3</b>
	- железнодорожного транспорта (доля - около 48%):	<b>+4,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>+3,5</b>
	- Трубопроводного (около 45%)	<b>+7,4</b>	<b>-5,2</b>	<b>-6,6</b>
	- Автомобильного (около 5%)	<b>+5,0</b>	<b>+1,8</b>	<b>+10,4</b>

10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	-7,2
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+3,4
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+10,8

(в рублях в текущих ценах)

13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:	21/20 г.	янв 22/21 г.	янв 23
	- номинальная	+11,5	+10,8	+12,4
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	+1,9	+0,6
14.	<a href="#">Ключевая ставка</a> ЦБР с 19.09.22г. составляет, %:		+8,5	+7,5
15.	Инфляция <b>февраль 23/22</b> года, %			
	- промышленная		+24,1	-6,1
	- потребительская		+6,5	+11,4

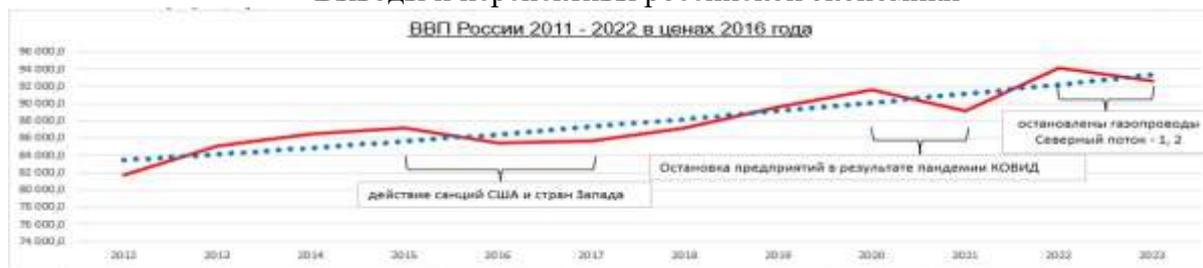
(в рублях в текущих ценах)

		21/20, %	22/21, %
16.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах:	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-12,6
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 2,6%)		-18,1
	- Строительных (доля - около 2,2%)		в 2,3 раза
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,2%)		-19,4
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 20,1%)		-21,1
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,7%)		+37,5
	- Обрабатывающие производства, в т.ч.:		-6,2
	- пищевых продуктов		+59,4
	- одежды		+51,5
	- производство нефтепродуктов		+24,3
	- химические производства		+16,6
	- металлургическое производство		-42,8
	- обеспечение электроэнерг., газом и паром; кондиционирование		-9,0
17.	Кредиторская задолженность организаций на конец <b>декабря</b>	+18,8	17,2
	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолж	4,8 % от кредиторск
18.	Сумма средств организаций на счетах в банках на <b>01.02.23</b>	+19,5	+22,4
19.	Задолженность по кредитам физических лиц на <b>01.03.23</b>	+23,9	+9,3
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 51,5%)	+25,1	+16,9
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,4%
20.	Доходы консолидированного бюджета России		+17,7
21.	<a href="#">Международные резервы (ЗВР)</a> , на 24.03.23г.: 594,6 млрд. долл. США	+8,3	-1,6
22.	<a href="#">Фонд национального благосостояния</a> на 01.03.23г.: 11,1 трлн. руб. или 147,2 млрд. долл. США (7,4 % от ВВП)	-0,5	-10,6
23.	<a href="#">Государственный внешний долг</a> , на 01.03.23г. 56,8 млрд. долл. США	+5,3	-3,1

Статьи платежного баланса Российской Федерации ( <a href="#">по данным БР</a> ) январь — декабрь 2022	млрд. долл США	22/21, %
--	-------------------	----------

24.	Счет текущих операций в т.ч.:	227,4	+85,9
25.	- экспорт	628,1	+14,2
26.	- импорт	345,8	-9,0
27.	- баланс первичных и вторичных доходов (превышение доходов к выплате над доходами к получению, в основном в недружественные страны)	-54,9	+14,9
28.	Сальдо финансового счета, включая резервные активы (отток капитала)	223,2	+82,5

### Выводы и перспективы российской экономики



В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние незаконных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты Запада на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение прямого экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели 2022 года по сравнению с 2021-м ухудшились. Наблюдалось падение индексов производства экспортных и импортных позиций товаров: добычи полезных ископаемых, металлургического производства, химического производства, импортных комплектующих. Как результат, видим общее снижение грузооборота, товарооборота, снижение доходов предприятий связанных с этим отраслей, снижение доходов населения, снижение спроса.

Судя по официальным данным Банка России и ФТС, сложилась «парадоксальная» ситуация: с одной стороны видим снижение ВВП, снижение финансовых результатов организаций **-12,6%**, в том числе, добывающих полезные ископаемые **-19,4%**, с другой — рост экспорта товаров и услуг **+14,2%** (в составе которых нефтегазовый сектор, около 35%) и общий рост оттока капиталов в 2022 году **+82,5%**. Это - недоплаченные внутри страны налоги, не ввезенная в страну инвалютная выручка в сумме **223,2** млрд. долл., не приобретенное на эту колоссальную сумму современное оборудование для станкостроения, машиностроения, авиастроения, судостроения, предприятий ВПК, производства бытовых товаров и т.д.

И это - при хронически устаревших основных фондах России, когда капитальные инвестиции в 2022 году составили лишь **15,1%** от ВВП (для сравнения в 2021 году: в Китае — 42%, Южной Кореи - 32%, Индии — 31%, Франции, Японии, Германии — 23-25%). При этом, растет сумма средств организаций на счетах в банках: в 2021 году **+19,5%**, в 2022 году **+22,4%**, что говорит об «омертвлении» средств, изъятии их из оборота.

Рост объемов жилищного кредитования (и, как следствие, рост задолженности по ипотечным кредитам

В

2021, 2022 гг., соответственно: **+25,1%**, **+16,9%**) отразились на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необоснованному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и падению спроса — с другой.

Руководство страны в целом принимает комплексные [федеральные программы](#) развития перспективных отраслей, принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых предприятий и населения с низкими доходами. Считаем, что перед лицом небывалого мирового

экономического и политического противостояния, Правительство России способно изменить негативные тенденции в либеральной финансовой политике и использовать все возможности и финансовые резервы для внутренних инвестиций - в развитие отечественной индустрии, в развитие высокотехнологичных отраслей.

Структурная перестройка экономики, требующая значительных средств, времени и внимания государства, отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали самые простые продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

### **Тенденции и перспективы на рынке недвижимости**

Рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики и укрепления позиций России в мире.

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- индивидуальных домов – на 5,6%, – земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2022 года заключено 703,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 22% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Снижение ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г. привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке.

Период январь-март 2023 года характеризуется коррекцией и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Снижение цен в целом прекратилось. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой уверенности.

**Выводы**

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях кризиса долларовой системы, при условии активного участия

государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынков, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).
4. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом.
5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2023.pdf>,
3. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>.

*Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.04.2023 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт. Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: [statrielt@bk.ru](mailto:statrielt@bk.ru).*

### **Классификация рынка недвижимости**

(источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

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

механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

## 9. Описание процесса оценки

### 9.1. Методика расчета рыночной стоимости

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества и выбирается такое, которое дает максимальный доход. Для этого проводится анализ лучшего и наиболее эффективного использования. При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный.

Применение трех подходов приводит к получению различных величин стоимости. После анализа результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость имущества.

#### Методология затратного подхода

Затратный подход основан на предположении, что затраты на создание объекта являются приемлемым ориентиром для определения его стоимости.

Данный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомленный инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на воспроизводство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Основная формула для расчетов по затратному подходу записывается следующим образом:

$$C = C_{нс} - I_{нак},$$

- где:  $C$  - стоимость объекта, рассчитанная затратным подходом;  
 $C_{нс}$  - затраты на воспроизводство/замещение объекта оценки;  
 $I_{нак}$  - накопленный (совокупный) износ.

Величина износа и устареваний объекта оценки определяется величинами физического, функционального и экономического износов и устаревания по формуле:

$$I_{нак} = 1 - \left(1 - \frac{I_{физ}}{100\%}\right) \times \left(1 - \frac{I_{функ}}{100\%}\right) \times \left(1 - \frac{I_{вн}}{100\%}\right),$$

- где:  $I_{нак}$  - накопленный (совокупный) износ;  
 $I_{физ}$  - физический износ;  
 $I_{функ}$  - функциональное (моральное) устаревание;  
 $I_{вн}$  - внешнее (экономическое) устаревание.

#### Методология сравнительного подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость объекта определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В рамках сравнительного подхода, как правило, применяют следующие методы:

1. метод сравнительного анализа продаж (метод сравнения продаж).
2. метод корреляционно-регрессионного анализа.

Метод сравнительного анализа продаж наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

3. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
4. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
5. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
6. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к оцениваемому объекту.

Метод корреляционно-регрессионного анализа применяется в случае, когда имеется обширная (статистически значимая) база данных по объектам аналогичного назначения, включающая достоверную информацию по ценам объектов и их ценообразующих параметрах.

### **Методология доходного подхода**

Оценка объекта по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по ее доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за объект больше, чем затраты на приобретение другого объекта, способного приносить аналогичный доход.

Основной принцип доходного подхода – стоимость объекта определяется будущими доходами ее владельца: то есть пересчет будущих денежных потоков, которые дает объект, в стоимость в настоящий момент.

Так как в основе подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то есть право получать все регулярные доходы во время владения, а также доход от продажи собственности после окончания владения (реверсия), то поэтому при оценке рассматривают два источника дохода:

- арендная плата от сдачи собственности в аренду (доход от эксплуатации);
- доход от продажи собственности после владения (реверсия).

Ограничение подхода - при неполной и недостоверной информации о сделках на рынке, оценка объектов на основе доходного подхода с достаточной степенью достоверности может осуществляться только для жилых помещений и коммерческих объектов непромышленного назначения, не требующих дополнительных капитальных вложений. На эти помещения существует стабильный спрос и их можно сопоставить по ряду ключевых параметров.

Преимущества методов оценки, используемых в рамках доходного подхода, следующие:

- только доходный подход ориентирован на будущее, то есть учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.д.;
- учитывается рыночный аспект, поскольку требуемая ставка дохода или коэффициент капитализации дохода вычисляется с использованием реальных рыночных данных;
- доходный подход обеспечивает измерение экономического устаревания.

Недостатки доходного подхода состоят в трудностях, связанных с прогнозированием будущих

событий.

### Метод дисконтирования денежного потока.

Данный метод предполагает использование операции дисконтирования как способа капитализации ожидаемых будущих доходов в текущую стоимость.

Рыночная стоимость определяется суммарной текущей стоимостью дисконтированных денежных потоков в течение заданного периода прогноза по ставке дисконта на дату оценки.

Дисконтирование денежного потока представляет собой метод, используемый для конверсии будущих доходов в текущую стоимость путем дисконтирования каждого из будущих поступлений дохода по соответствующей ставке дохода или по заранее определенной общей норме, которая точно определяет динамику дохода на инвестиции, изменение в стоимости и ставку дохода.

Расчет текущей стоимости выглядит следующим образом:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{NOI_i}{(1+i)^i} + \frac{FV}{(1+i)^n},$$

где: PV – текущая стоимость;  
NOI – чистый операционный доход;  
FV – стоимость реверсии;  
i – ставка дисконтирования;  
n – количество периодов (обычно, лет) владения.

Метод представляет собой технику, которая превращает будущие выгоды, ожидаемые инвестором от вложения денег объект оценки, в текущую стоимость объекта оценки.

Эти выгоды совмещают в себе:

- Периодические денежные потоки от эксплуатации объекта оценки, которые являются чистым операционным доходом или чистыми денежными потоками. Они не включают амортизацию или подоходные налоги владельца объекта оценки.
- Денежный поток от продажи объекта оценки в конце предполагаемого периода владения, представляющий выручку от перепродажи за вычетом всех издержек по оформлению сделки.

Цель инвестора состоит в том, чтобы текущая стоимость периодического потока дохода плюс текущая стоимость реверсии превышала размер первоначальных капиталовложений. Необходимо взвешивать риск инвестиций по сравнению с их потенциальным ростом стоимости.

Ставки дохода частично являются функцией ожидаемых рисков. Различные доли прогнозируемого будущего дохода могут иметь различную степень риска, а потому и различные ставки дохода.

Применение метода требует знания:

- величины и динамики будущих доходов;
- времени получения этих доходов;
- величины стоимости актива или изменения стоимости в конце инвестиционного периода (спрогнозированного времени владения активом);
- значения ставки дохода на капиталовложения (ставка дисконта, норма прибыли);
- уровня риска, характерного для инвестирования подобных активов.

### Метод прямой капитализации

Капитализация дохода - это процесс пересчета потока будущих доходов в единую сумму текущей стоимости. Чтобы воспользоваться этим методом, необходимо иметь следующие данные:

- абсолютные суммы будущих доходов;
- временные периоды получения этих доходов;
- продолжительность времени получения доходов.

Процесс пересчета описывается формулой:

$$V = \frac{I}{R},$$

где:  $V$  - стоимость оцениваемого имущества;  
 $I$  - доход приносимый имуществом;  
 $R$  - коэффициент капитализации.

При использовании метода предполагается, что время получения доходов будет достаточно долгим, а сам поток стабильным или равномерно меняющимся.

## 10. Обоснование применения или отказа от применения подходов к оценке

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методами оценки являются последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. В ФСО №1 приводится определение подходов, применяемых при определении стоимости объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим стоимость.

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

Далее приводится расчет стоимости объектов оценки с применением методов различных подходов. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов в п. 24 ФСО-1.

### 10.1. Затратный подход

В соответствии с п.18 «ФСО №1», **затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав -пользования и владения в течение определенного срока. Реализация логики затратного подхода в этом случае не представляется возможным.

**Вывод:** Оценщик использует методы затратного подхода при определении стоимости сооружения и отказывается от методов затратного подхода при расчете ставки аренды.

### 10.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

В соответствии с Федеральным стандартом ФСО № 1 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. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

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. При внесении корректировок Оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Таким образом, оценщик не имеет достоверных данных о ставках аренды аналогичного транспорта, что не позволяет реализовать методы сравнительного подхода для определения стоимости аренды.

**Вывод:** Оценщик не применяет методы сравнительного подхода в настоящей оценке.

### 10.3. Доходный подход

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Стоимость в доходном подходе определяют двумя методами:

-метод капитализации;

-метод дисконтированных денежных потоков.

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

Формула расчета стоимости объекта оценки в методе капитализации имеет вид:

$$PC = ЧОД / K_k$$

где PC - рыночная стоимость;

ЧОД - чистый операционный доход собственника оборудования при сложившемся уровне доходности и эксплуатационных затратах;

K<sub>k</sub> - коэффициент капитализации.

Зная рыночную стоимость объекта оценки, определив приемлемый коэффициент капитализации, можно найти такой уровень текущего годового дохода, который будет соответствовать рассматриваемым рыночным условиям.

*Дисконтирование будущих доходов* – это метод, используемый для оценки объектов доходной оценки как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с оборудованием представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию - выручку от продажи объекта по истечении периода владения:

Формула расчета стоимости объекта в методе дисконтирования денежных потоков имеет вид:

$$PC = \sum_{n=1}^T \frac{C_n}{(1 + Rd)^n}$$

Где PC - рыночная стоимость;

n - количество прогнозных периодов;

T - горизонт расчета;

C<sub>n</sub> -денежный поток в n-ый период (включая реверсию в постпрогнозный период); Rd-ставка дисконтирования.

Проанализируем возможность применения методологии доходного подхода к оценке объекта оценки в настоящем исследовании.

Арендные платежи, которые выплачивает арендатор собственнику оборудования, формируют денежный поток, генерируемый объектом оценки. В формулах доходного подхода определяется рыночная стоимость оборудования. В нашем случае необходимо определить ставки аренды. Зная рыночную стоимость объекта оценки оборудования, определив приемлемый коэффициент

капитализации, можно найти такой уровень текущего годовой дохода, который будет соответствовать рассматриваемым рыночным условиям. Так как доход по объекту формируется за счет арендных платежей, после соответствующего анализа оценщик находит необходимую величину арендных платежей. В формулах доходного подхода определяется рыночная стоимость оборудования. В нашем случае необходимо определить ставки аренды. Зная рыночную стоимость объекта оценки оборудования, определив приемлемый коэффициент капитализации, можно найти такой уровень текущего годовой дохода, который будет соответствовать рассматриваемым рыночным условиям. Так как доход по объектом оценки оборудованию формируется за счет арендных платежей.

**Вывод:** Оценщик применяет методы доходного подхода (метод рекапитализации) для объектов оценки: сооружений.

## **11. РАСЧЕТ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.**

### **Методика оценки**

Стоимость замещения улучшений определялась, как стоимость в ценах на даты оценки: дата приобретения и дата окончания строительства. В качестве аналогов, рассматриваются типовые здания и сооружения с теми же, что и у оцениваемого объекта: функциональным назначением, сходным объемно-планировочным и конструктивным решением.

Последовательность расчета в общем случае включает:

- выбор объекта-аналога из базы нормативных данных;
- корректировку показателя единичной стоимости объекта-аналога с учетом отличий от объекта оценки;
- определение стоимости объекта оценки в базисном уровне цен используемой нормативной базы;
- перевод стоимости из базисного уровня цен используемой базы данных в цену на дату оценки.

Восстановительная стоимость аналогов принимается по данным Сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, далее УПВС. Корректировка показателей единичной стоимости производится в соответствии с указаниями и разъяснениями по применению сборников.<sup>4</sup>

### **Переход к уровню цен на дату оценки**

Стоимость улучшений в уровне цен на дату оценки определяется путем пересчета стоимости строительства в уровне цен базового года справочника в уровень цен на дату оценки с использованием соответствующих индексов публикуемых в «Письмах Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве».

### **Прибыль предпринимателя**

После пересчета индекса цен базового года в текущие цены, к нему прибавляется прибыль предпринимателя (застройщика).

Прибыль предпринимателя (девелопера) является рыночной нормой, мотивирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта.

Следовательно, прибыль предпринимателя представляет собой уровень риска инвестиций в оцениваемое имущество.

Вкладывая деньги в объект инвестиций, инвестор рискует в той или иной степени либо не получить прибыль, либо лишиться первоначальных инвестиций. Чем выше уровень риска, тем более высокую премию (прибыль) требует для себя инвестор.

В задачах оценки недвижимости следует различать два разных варианта инвестирования:

- Инвестирование с целью приобретения готовой недвижимости для получения в дальнейшем рентного дохода и последующей перепродажи по более высокой цене;
- Инвестирование в строительство нового объекта недвижимости с целью последующей продажи объекта. В данном случае прибыль формируется за счет разности доходов от продажи и затрат на обеспечение строительства.

### Метод сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы площади или единицы объема со стоимостью единицы площади или единицы объема подобного типового сооружения.

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объёмно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину

полной восстановительной стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Выбор аналогов был обусловлен наиболее максимальным соответствием с объектами оценки по функциональному назначению, конструктивному исполнению, физическим характеристикам (площадь, объём).

Для каждого аналога из соответствующего сборника выбирается измеритель и стоимость единицы измерителя. Далее проводится корректировка стоимости единицы измерителя с учётом поправок на несоответствие измерителя (площади/объёма) объекта оценки по отношению к объекту-аналогу.

После определения полной стоимости замещения объекта оценки, приводится разбивка полученного значения по конструктивным элементам здания.

Наименование сооружения	Восстановительная стоимость 1 куб.м. тела плотины, руб.
гидротехническое сооружение (плотина), площадью – 2024,8 кв.м., кадастровый номер: 56:03:0405001:9; местоположение: Оренбургская обл., Акбулакский район, пос. Макобулак, в 14 км. от устья, на юго-восточной окраине пос. Майкобулак	3,2

Таблица 13.1.1  
Стоимость строительных работ

УПВС Онлайн - Электронная версия — Сборник 12: Внешнее благоустройство и озеленение — Отдел V.  
Низконапорные плотины, дамбы, регулиционные сооружения — Раздел 1. Земляные плотины и дамбы — Таблица  
88. Земляные плотины

**Таблица 88. Земляные плотины**

Характеристика. I тип — плотины, возведенные из грунта сухим способом; II тип — плотины, возведенные способом гидромеханизации.

Таблица 88

Восстановительная стоимость 1 м<sup>3</sup> тела плотины в руб.

Территориаль- ный пояс	Типы земляных плотин			
	I		II	
	из песчаных грун- тов, супесей и лег- ких суглинков	из суглинистых и глинистых грунтов с примесью щебня	из песчаных грунтов	из песчано- гравелистых грунтов
	а	б	в	г
1	2,5	3,0	1,2	1,8
2	2,6	3,2	1,3	1,9
3	2,7	3,3	1,4	2,0
4	2,8	3,5	1,5	2,1
5	3,5	4,3	1,8	2,6
6	4,3	5,3	2,2	3,2
7	5,3	6,5	2,7	3,9
8	5,7	7,0	2,9	4,2
9	6,2	7,6	3,1	4,5

№ п/п	Параметры	Значение
1	Стоимость строительства 1 м <sup>3</sup> объема аналога в ценах 1969 г., руб.:	3,2
2	Строительный объем оцениваемого здания, м <sup>3</sup>	6072,0
3	Поправка на разницу в объеме:	1,00
4	Поправка на климатический район:	1,00
5	Коэффициент пересчета цен от 1969 г. к 1984 г.:	1,18
6	Коэффициент пересчета цен от 1984 г. к 2018 г.:	232,73
7	Коэффициент пересчета цен от 2018 г. к 2023 г.:	1,067
8	Стоимость замещения, руб.:	5693515,8
9	Прибыль предпринимателя, %:	10
10	Восстановительная стоимость объекта, руб.:	6262867,0

**Обоснование расчетов:**

Стоимость строительства 1 куб. м. на дату оценки определяется путем пересчета сметной стоимости строительства 1 куб. м. аналога из условий базового 1969 г. в условия, действующие на дату оценки, с использованием соответствующих коэффициентов. В стоимость укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка; стоимость проектно-изыскательских работ; затраты, связанные с

производством работ в зимнее время; затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда; стоимость содержания дирекции строящегося предприятия; убытки от ликвидации временных зданий и сооружений; расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км. при отсутствии коммунального транспорта; расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и другое.

$$C_{\text{пвс}} = C_{1969} * \Phi_0 * K_0 * K_{в1} * K_{в2} * K_{в3} * K_{в} * K_{пз}$$

где,

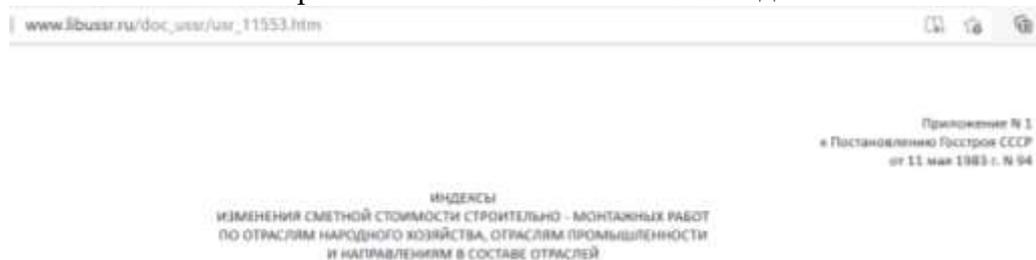
- $C_{\text{пвс}}$  – полная восстановительная стоимость здания на дату оценки, в руб.;
- $C_{1969}$  – полная восстановительная стоимость 1м<sup>3</sup> здания по сборникам УПВС в ценах 1969 года, руб.;
- $\Phi_0$  – строительный объем оцениваемого здания м<sup>3</sup>.;
- $K_0$  – коэффициент, учитывающий поправку на объем помещения;
- $K_{в1}$  – коэффициент перехода к ценам 1984 г.;
- $K_{в2}$  – коэффициент перехода к ценам 1984-2018 г.;
- $K_{в3}$  – коэффициент перехода к ценам 2018-2023 г.;
- $K_{пз}$  – коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%).

В соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения, из имеющихся в сборниках УПВС типовых объектов в качестве аналога, рассматриваем из сборника аналог.

**Строительный объем оцениваемого объекта оценки** - рассчитывается, общая площадь объекта оценки умноженная на высоту помещения.

**Поправка на климатический район** - составляет, согласно данных Сборника УПВС 69 №33 техническая часть.

**Коэффициент пересчета цен от 1969 г. к 1984 г.** - применяется, согласно Приложение № 2 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года.



Наименование отраслей народного хозяйства, отраслей промышленности и направлений в составе отраслей	Индексы для условий базисного района	Индексы с учетом территориальных коэффициентов
1	2	3
<b>ЭЛЕКТРОЭНЕРГЕТИКА</b>	1,19	1,21
тепловые электростанции:		
ТЭЦ	1,19	
ТЭС	1,19	
атомные электростанции	1,20	
гидроэлектростанции	1,20	
электрические сети напряжением 35 кВ и выше;		
повышающие электрические подстанции	1,17	
воздушные линии электропередач напряжением 35 кВ и выше	1,22	
магистральные тепловые сети	1,18	
<b>НЕЧЕТЕДОВЫВАЮЩАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ (без буровых работ)</b>	1,21	1,19
обустройство помещений	1,21	
<b>НЕЧЕТЕПЕРЕРАБАТЫВАЮЩАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ</b>	1,17	1,18
<b>ГАЗОВАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ (без буровых работ)</b>	1,22	1,22

<b>сельское хозяйство</b>	1,18	1,205
мелиоративные мероприятия	1,19	
Производственное строительство в совхозах:		
животноводческие комплексы по производству продукции на промышленной основе и животноводческие помещения в совхозах	1,17	
пищефабрики и пищеводческие помещения в совхозах	1,18	
прочие объекты производственного строительства в совхозах	1,18	
Электрификация сельского хозяйства	1,18	
Предприятия и организации системы "Госкомсельхозтехника"	1,19	
Научно - исследовательские организации и экспериментальные базы	1,18	
Предприятия и организации системы Минплодоовощхозов СССР:		
тепличные комбинаты	1,18	
пленочные теплицы	1,17	
предприятия по переработке плодовоовощной продукции	1,18	
хранилища	1,18	
консервные заводы	1,17	
Кроме того, культуротехнические работы		1,10
<b>лесное хозяйство</b>	1,18	1,21

**Коэффициент пересчета цен от 1984 г. к 2018 г.** - применяется, согласно Письма Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве "Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам РФ на ноябрь 2018 года"

mooml.com Письмо от 14.11.2018 г. № КЦ/2018-11ти ОБ ИНДЕКСАХ ИЗМЕНЕНИЯ ...

51 Оренбургская область	25,191	15,007	9,060	12,866
	387,58	290,04	203,11	232,73

**Коэффициент пересчета цен от 2018 г. к 2023 г. (прогнозный)** - применяется, согласно Письма Минстроя России № 1886-ИФ/09 от 22.01.2021 г.

Прогноз индексов дефляторов и индексов цен производителей по видам экономической деятельности до 2024 г.							
(по полному кругу предприятий без НДС, косвенных налогов, торгово-транспортной наценки), в % г/г							
(базовый вариант)							
Наименование отрасли	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	оценка	прогноз					

Строительство							
дефлятор	105,2	107,2	104,2	104,1	105,1	104,3	104,4
ИЦП	105,1	107,0	107,1	106,9	106,5	106,7	106,8
Потребительский рынок <sup>4</sup>							
оборот розничной торговли, дефлятор	103,3	105,1	103,0	103,5	104,3	103,9	104,0
ИПЦ на товары	102,5	104,6	102,9	103,4	104,2	103,8	103,9
платные услуги населению, дефлятор	103,9	104,9	103,5	104,2	103,9	104,2	104,1
ИПЦ на услуги	103,9	104,8	103,4	104,3	104,0	104,3	104,3

<sup>1</sup> - индексы дефляторы, выделенные курсивом - цены

<sup>2</sup> - в соответствии с Общероссийским классификатором продукции по видам экономической деятельности (ОКПД) ОК 034-2014 (ВЕС 2008) угля, за исключением аппаратов, угля коксующихся и угля бурого (05.10.10.130)

<sup>3</sup> - за счет всех источников финансирования

<sup>4</sup> - с учетом НДС, косвенных налогов, таможенно-транспортной пошлины

**Прибыль предпринимателя** – в строительстве в Российской Федерации варьируется в диапазоне от 10-30 % . Для данного объекта принята величина-10%.

### Определение физического износа

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость кап. ремонта, % от восстановительной ст-ти КЭ
1	2	3	4
0-20	<u>Хорошее</u>	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	-

### Расчет общей величины накопленного износа.

$$I_n = (1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - I_{\text{фун}}) * (1 - I_{\text{эк}})) * 100\%$$

Где:  $I_n$  – накопленный износ здания;

$I_{\text{физ}}$  - физический износ здания;

$I_{\text{фун}}$  – функциональный износ здания;

$I_{\text{эк}}$  - экономический (внешний) износ здания.

Таблица 11.3. Расчет общего накопленного износа

Наименование объекта	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Общий накопленный износ, %
гидротехническое сооружение (плотина), площадью – 2024,8 кв.м., кадастровый номер: 56:03:0405001:9; местоположение: Оренбургская обл., Акбулакский район, пос. Макобулак, в 14 км. от устья, на	35	0	0	0

юго-восточной окраине пос. Майкобулак				
--	--	--	--	--

Восстановительная стоимость объекта оценки, с учетом износа, составляет: **4070864 руб.**

## **12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

### **Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект (объекты) оценки**

Объектом (объектами) оценки является:  
земельный участок площадью 157 716 кв.м., кадастровый номер 56:03:0000000:1288; местоположение: Оренбургская обл., Акбулакский район, 100 м. восточнее пос. Майкобулак, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:03:0.

Исходя из целей оценки и предполагаемого использования результатов оценки - определение рыночной стоимости Объекта (объектов) оценки для оспаривания кадастровой стоимости, а также в соответствии с п. 20 ФСО № 7 рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования. Фактическое использование Объекта (объектов) оценки – сельскохозяйственное использование.

Исходя из вышеперечисленных характеристик, сегмент рынка, к которому принадлежит Объект (объекты) оценки – земельные участки сельскохозяйственного назначения, предназначенные для сельскохозяйственного использования, расположенные на территории Оренбургской области.

### **Анализ сегмента рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения в Оренбургской области**

#### **Почвы Оренбургской области<sup>5</sup>**

На формирование почвенного покрова Оренбургской области существенное влияние оказал сухой, жаркий климат и дефицит осадков. Разнообразие рельефа, почвообразующих пород, климата, растительности определяют пестроту почвенного покрова.

Границы почвенных зон неправильны и растянуты, проникают одна в другую на большие расстояния. Характерная черта почвенного покрова области его неоднородность. Почвенный покров Предуралья сформировался в несколько более гумидных условиях, нежели Зауралье. Разнообразие рельефа, частая сменяемость в пространстве разных по механическому составу и содержанию карбонатов почвообразующих пород, различная продуктивность естественного травостоя предопределили большую пестроту почв по карбонатному режиму, минералогическому составу и содержанию в них гумуса. В соответствии с этим большая часть территории Оренбургской области занята карбонатными разновидностями всех типов черноземов и темно-каштановых почв.

На севере и северо-западе области основу почвенного покрова составляют типичные и выщелоченные черноземы, сформированные на делювиальных желто-бурых глинах и суглинках, подстилаемые плотными осадочными породами. Южнее типичных черноземов находятся обыкновенные черноземы, которые располагаются с запада на восток через всю область. В западной части они простираются на юг примерно до верховьев рек Бузулука и Самары. Далее к востоку ее южной границей является долина Урала. На Урало-Тобольском плато эти почвы занимают пространства между долинами верховьев Суундука, Карабутака и Солончанки. К югу от полосы обыкновенных черноземов простираются южные черноземы. На юге и юго-востоке области они сменяются темно-каштановыми почвами. В Первомайском и Соль-Илецком районах темно-каштановые почвы представлены отдельными участками. В пределах Урало-Тобольского плато они занимают широкую полосу.

Среди черноземов южных и каштановых почв широко распространены солонцы и солонцово-солончаковые почвы, особенно в таких районах, как Первомайский, Соль-Илецкий, Акбулакский,

<sup>5</sup> Источник информации: статья А.А. Чибилёва, 2016 «Современное состояние и пути совершенствования структуры земельного фонда регионов степной зоны рф в аспекте формирования их социально-экономического потенциала» (<http://www.orenpriroda.ru/steppe/prosteppe/prosteppe99-16/prosteppe2016/3437>);

Кваркенский, Гайский, Новоорский, Адамовский, Светлинский, Домбаровский. По речным поймам и террасам распространены почвы дерново-луговые, лугово-черноземные, лугово-болотные, солонцы и солончаки.

Черноземы типичные, обыкновенные, южные занимают значительные территории и составляют основной фонд пахотных почв Оренбургской области.

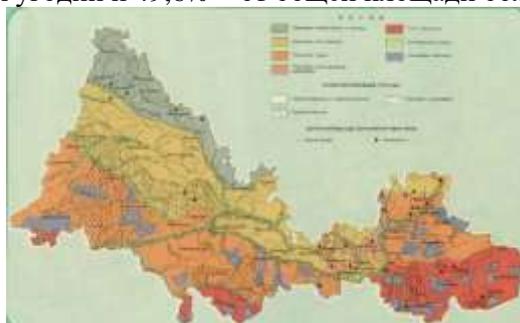
Состав почвенного покрова Оренбургской области

Почвы	Общая площадь		В том числе в %			
	тыс. га	%	пашня	сенокосы	пастбища	прочие
Серые лесные	50,9	0,4				
Черноземы, в т.ч.						
выщелоченные	279,5	2,3	66,5	3,1	8,8	21,6
типичные	634,9	5,1	77,5	2,3	15,8	4,7
обыкновенные	2678,2	21,6	73,5	3,9	18,9	3,7
южные	2808,2	22,8	69,4	3,4	23,5	3,7
темно-каштановые	530,4	4,3	62,4	6,9	27,3	3,4
по всем почвенным подзонам:	6982,1	56,5				
Малосформир-нные	633,0	5,1	2,6	2,3	84,7	10,4
солонцово-солончаковые	2413,6	19,5	16,1	3,4	70,5	6,9
овражно-балочные	211,8	1,7	3,1	9,9	48,1	38,9
луговые и пойменные	733,7	5,9	15,6	30,4	38,7	15,3
Пески	99,3	0,8	3,9	13,7	39,7	42,7
Выходы горных пород	34,1	0,2	-	-	-	100,0
Прочие	1262,6	10,3	-	-	-	100,0
Всего по области	12370,2	100,0				

Почвенный фонд Оренбургской области свидетельствует о большом разнообразии типов и подтипов почв. При этом зональные почвы черноземы, обладающие значительным запасом плодородия и отличающиеся наиболее высокой биопродуктивностью и экологической стабильностью полностью распаханы.

Антропогенная деградация на эрозионноопасных типичных и обыкновенных черноземах усилила процессы трансформации почвенного покрова в неоднородные водно-эрозионные структуры. В результате этого почти не осталось тучных черноземов, среди обыкновенных черноземов сократились площади среднеспелых и значительно возросли площади маломощных разновидностей. Освоение малогумусных маломощных и эродированных черноземов также привело к снижению содержания гумуса и мощности гумусового горизонта, в связи с чем, они стали приобретать характерные признаки менее плодородных степных черноземов.

Земли Оренбургской области характеризуются высоким природным плодородием. На долю самых плодородных почв – черноземов выщелоченных, типичных и обыкновенных приходится более 40% областного почвенного покрова, а вместе с черноземами южными эта доля возрастает до 56,6% общей площади региона. Среди земель сельскохозяйственного назначения этот процент возрастает до 75%. В настоящее время площадь пахотных земель достигла больших показателей и составляет 56,6% от площади сельскохозяйственных угодий и 49,6% – от общей площади области.<sup>6</sup>



Интенсивность использования земельных ресурсов Оренбургской области сопровождается изменением свойств почв и усилением негативных процессов, что снижает плодородие почв и, как следствие, урожайность выращиваемых сельскохозяйственных культур.

<sup>6</sup> [http://vestnik.osu.ru/2015\\_10/37.pdf](http://vestnik.osu.ru/2015_10/37.pdf)

Согласно природно-сельскохозяйственному районированию территория отнесена к суббореальному почвенно-климатическому поясу, центральной лесостепной и степной почвенно-биологической области или лесостепной, степной и сухостепной природно-сельскохозяйственным зонам. Большие площади Оренбургской области лежат в зоне черноземных почв. Лишь на юге регистрируются темно-каштановые почвы и на севере отмечены небольшие по площади серых лесных почв.

Исследование качества почвенного покрова, расположенного под хорошо сохранившейся естественной растительностью и на участках интенсивного сельскохозяйственного использования проводилось на территории Оренбургского Предуралья и предполагало определение агрофизических, агрохимических и агроэкологических свойств почв. Экспериментально установлено снижение качественных показателей плодородия исследуемых почв в результате интенсивного сельскохозяйственного использования.

Анализ полученных закономерностей между агрофизическими, агрохимическими и агроэкологическими свойствами почв позволит использовать полученные материалы при выполнении эколого-хозяйственного мониторинга агроландшафтов Оренбургского Предуралья, а также существенно повысить точность прогностических моделей по определению направленности и скорости изменений таких фундаментальных свойств почв, как структурное и гумусное состояния черноземов.

В целях повышения качества почвенного покрова пахотных территорий, рекомендуется осуществить разработку картографического отображения группировки почв Оренбургского Предуралья по агрофизическими, агрохимическими и агроэкологическими показателям.

К сельскохозяйственным угодьям относятся пашни, сенокосы, пастбища, залежи, а также земли, занятые многолетними насаждениями.

На стоимость земель сельскохозяйственного назначения влияет довольно значительное количество факторов. Основными из них являются следующие:

- природно-климатические условия, определяющие тип и основные направления ведения сельскохозяйственного производства и выбор наилучших или наиболее доходных для данной местности культур;

- прямая зависимость структуры сельскохозяйственных угодий от физико-географических характеристик местности, то есть невозможность произвольной замены одного вида угодий другим, например использование под пашню сенокосов или пастбищ;

- высокие риски ведения сельскохозяйственного производства, обусловленные природными факторами и форс-мажорными обстоятельствами (засухи, наводнения, ранние заморозки и снегопады, эпизоотии и иные стихийные бедствия);

- тип землепользования, направление ведения сельскохозяйственного производства (мясомолочное, молочное, зерновое, овощеводческое и т. д.) и основные формы организации сельского хозяйства (крупное товарное хозяйство, или его часть, фермерское хозяйство, садово-огородный участок и т.д.);

- структура посевных площадей и преобладающие системы севооборотов;

- структура сельскохозяйственных угодий (пашня, сенокос, пастбище и т.д.) и производимых товарных культур (зерно, лен, масличные культуры, овощные культуры и т. д.);

- плодородие, технологические свойства и другие качества почв и рельефа, влияющие на урожайность сельскохозяйственных культур и продуктивность сельскохозяйственных земель;

- большое влияние на величину получаемого от сельскохозяйственного производства колебаний цен на сельскохозяйственную продукцию, горюче-смазочные материалы, сельскохозяйственную технику;

- сезонный характер сельскохозяйственного производства и цен на рынке сельскохозяйственной продукции;

- иные факторы, определяемые местной спецификой, особенностями и условиями ведения сельского хозяйства.

Ниже приведено описание сельскохозяйственных угодий с разбивкой по районам Оренбургской области.<sup>7</sup>

### Описание сельскохозяйственных угодий с разбивкой по районам Оренбургской области

---

<sup>7</sup> Источник информации: Оценка земельных ресурсов в различных агроэкологических условиях. Нат.Н. Дубачинская, преподаватель; В.В. Каракулев, д.с.х.н., профессор, Оренбургский ГАУ

1. Показатели для расчета кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в Уральском районе и субъекте Российской Федерации

Экономические районы, субъекты	Площадь сельхозугодий, тыс.га	Оценочная продуктивность 1 га сельхозугодий		Оценочные затраты на 1 га, руб.	Цена процента при оценке стоимости земли 1,07, руб/га	Земельный рент, руб./га		Кадастровая стоимость руб/га (при капитализации 23 года)
		руб.	ц.д.д.			дифференциально	всего	
Уральский район	32961,8	1089	9,0	787	842	240	261	8620
Ковен-Первомайский АО	304,3	833	7,1	1086	1162	-329	12	400
Пермская область	2169,4	1208	9,5	957	1024	184	196	6470
Удмуртская республика	1805,2	1411	10,6	1087	1163	248	260	8580
Оренбургская область	10620,6	801	6,9	547	585	215	227	7490
Республика Башкортостан	7220,0	1238	10,3	882	944	294	306	10100
Курганская область	3849,8	1172	10,2	843	902	270	282	9310
Свердловская область	2197,2	1528	11,3	1164	1245	283	295	9740
Челябинская область	4795,3	1074	9,0	750	803	272	284	9370
Российская Федерация	195207,3	1269	10,7	890	953	323	335	11040
В среднем		0,60	0,71			0,97	0,99	

2. Показатели кадастровой оценки земель по природно-сельскохозяйственным районам (ПСХР) Оренбургской области [5]

Земельно-оплотовый, административный район по ПСХР	Площадь сельхозугодий, тыс. га	Класс бонитета сельскохозяйственных угодий	Площадь сельскохозяйственных угодий	Указанность, ю/я	Расчетный доход, руб. за га	Кадастровая стоимость, руб. за га
<b>Северный степной</b>						
Абдулинский	149761	78	1,07	42,02	318,07	17096,35
Аксайский	205011	79	1,06	38,79	534,49	17630,32
Бузулукский	219646	78	1,1	33,95	519,28	17136,28
Мельниковский	161423	76	1,07	48,07	491,37	16215,23
Понорский	180208	73	1,07	57,4	449,77	14842,43
Северный	144129	75	1,08	43,65	480,3	15896,55
Тельмановский	138248	73	1,1	90,01	434,83	14349,5
Шарлыкский	255781	68	1,08	126,17	361,65	11934,54
В среднем	181787,37	75	1,08	66,45	469,99	15500,70
<b>Центральный степной</b>						
Александровский	286671	62	1,05	134,09	284,97	9404,12
Бузулукский	254205	71	1,04	40,88	442,13	14590,4
Грачевский	149190	71	1,06	47,0	433,49	14305,07
Курманаевский	267158	62	1,08	86,45	290,27	9578,87
Новосаргатский	430889	59	1,04	39,41	288,52	9521,22
Октябрьский	243410	67	1,06	69,01	364,39	12025,03
Первомайский	243390	53	1,07	53,94	195,5	6451,35
Савинский	175663	66	1,06	41,34	377,13	12445,22
Саркисовский	308620	67	1,08	44,66	380,15	12544,92
Сорокинский	218742	56	1,03	27,95	252,07	8718,39
В среднем	257713,6	62	1,06	59,39	284,23	10687,64
<b>Юго-Западный степной</b>						
Беляевский	315877	49	1,07	148,32	126,2	4164,44
Навский	288403	37	1,02	112,08	234,65	7743,43
Курмангаевский	261326	63	1,05	77,23	326,21	10966,8
Оренбургский	348324	59	1,06	42,03	278,07	9209,43
Тельмановский	296341	58	1,03	58,08	266,26	8786,74
Тотский	255533	59	1,04	51,94	285,17	9410,65
В среднем	294315,66	57	1,05	81,84	249,78	8238,56
<b>Южный сухостепной</b>						
Абдулинский	458222	44	1,05	38,09	87,6	2890,83
Соль-Илецкий	407508	46	1,05	55,19	117,98	3893,3
Первомайский	466613	49	1,08	139,94	128,24	4232,07
В среднем	444114,37	46	1,06	86,07	111,12	3667,43
<b>Центральный полупустынный</b>						
Гайский	250301	47	1,08	33,9	138,23	4501,66
Кувандыкский	465861	47	1,18	52,39	139,68	4699,38
В среднем	357081	47	1,13	52,02	139,18	4592,66
<b>Восточный степной</b>						
Адамовский	580432	43	1,09	51,77	76,97	2538,91
Кваркенский	457801	48	1,12	84,38	123,51	4075,67
Новоорский	279811	43	1,08	34,34	87,7	2894,13
В среднем	436014,67	45	1,10	59,73	95,39	3149,77
<b>Юго-Восточный сухостепной</b>						
Домбаровский	493754	37	1,11	69,08	18,25	602,28
Светлинский	493754	37	1,11	69,08	18,25	602,28
Ясный	320421	34	1,1	79,04	21,51	708,94
В среднем	439776,34	36	1,1	72,59	19,05	628,67

Земли Оренбургской области характеризуются высоким природным плодородием. На долю самых плодородных почв – черноземов выщелоченных, типичных и обыкновенных приходится более 40% областного почвенного покрова.

На севере и северо-западе области основу почвенного покрова составляют типичные и выщелоченные черноземы, которые и характеризуются самым высоким природным плодородием субъекта. Южнее типичных черноземов находятся обыкновенные черноземы, которые располагаются с запада на восток через всю область, которые характеризуются средним природным плодородием. К югу от полосы обыкновенных черноземов простираются южные черноземы. На юге и юго-востоке области они сменяются темно-каштановыми почвами. В Первомайском и Соль-Илецком районах темно-каштановые почвы представлены отдельными участками. Среди черноземов южных и каштановых почв широко распространены солонцы и солонцово-солончаковые почвы, особенно в таких районах, как Первомайский, Соль-Илецкий, Акбулакский, Кваркенский, Гайский, Новоорский, Адамовский, Светлинский, Домбаровский – характеризуются низким природным плодородием.

Указанные выше характеристики плодородия почв по районам, подтверждаются значениями балл бонитета, отражающие плодородие почв. Бонитет сельскохозяйственных угодий на территории области изменяется от 34 до 79 баллов. Наивысшие его показатели характерны для северной лесостепной ПСХР (73-79 баллов), кроме Шарлыкского района (69 баллов). На территории центрального степного и юго-западного степного ПСХР бонитет снижается до 53 баллов. Наиболее высок он в Бузулукском, Грачевском (71 балл) и Курманаевском (63 балла) районах. Наименьшие показатели бонитета характерны для Переволоцкого (53 балла) и Беляевского (49 баллов) районов. В южной сухостепном

ПСХР эти показатели снижаются до 44-49 баллов. Самые худшие земли расположены в юго-восточном сухостепном районе (34-37 баллов). В рамках указанного параметра для земель сельскохозяйственного назначения рассматривается почвенное плодородие.

Исследование качества почвенного покрова, расположенного под хорошо сохранившейся естественной растительностью и на участках интенсивного сельскохозяйственного использования проводилось на территории Оренбургского Предуралья и предполагало определение агрофизических, агрохимических и агроэкологических свойств почв. Экспериментально установлено снижение качественных показателей плодородия исследуемых почв в результате интенсивного сельскохозяйственного использования.

Анализ полученных закономерностей между агрофизическими, агрохимическими и агроэкологическими свойствами почв позволит использовать полученные материалы при выполнении эколого-хозяйственного мониторинга агроландшафтов Оренбургского Предуралья, а также существенно повысить точность прогностических моделей по определению направленности и скорости изменений таких фундаментальных свойств почв, как структурное и гумусное состояния черноземов.

Повышение плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения и агроландшафтов является естественным условием интенсификации земледелия, способствует росту урожайности, увеличивает ценность земли и имеет важное природоохранное значение.

Так же в Оренбургской области, как впрочем, и во многих других степных регионах Российской Федерации, необходимо исправлять ситуацию с образованием не востребованного земельного фонда. В этой связи требует срочного решения проблема комплексного регулирования земельными ресурсами, основные принципы которого на государственном уровне заложены в стратегии устойчивого развития сельских территорий РФ на период до 2030 года (Распоряжение правительства РФ от 02.02.2015 г. № 151-р «Стратегия устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2030 года»).

При реализации мероприятий, способствующих повышению эффективности сельскохозяйственного производства и решению социальных проблем села, необходимо учитывать региональные особенности.

К ним относятся: недостаточная обеспеченность области ресурсами поверхностных вод, дефицит влаги, крайне ограниченные гидроресурсы, незначительная площадь лесных массивов; наличие и консервация экологических проблем, связанных с использованием природно-ресурсного потенциала области и глобальными климатическими изменениями - опустынивание южных территорий и существенное сокращение объемов стока в бассейне реки Урал и Самара, деградация сельскохозяйственных угодий при их нерациональном использовании и недостаточном соблюдении экологических норм и требований при освоении и разработке месторождений полезных ископаемых.

#### **Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен Объект (объекты) оценки, с указанием интервала значений цен**

##### **Сегмент рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения Оренбургской области**

Анализ рыночной информации проводится для выявления и изучения количественных и качественных характеристик объектов, конкурирующих на рынке (сегменте рынка), к которому относится Объект (объекты) оценки, выявления факторов, влияющих на ценообразование объектов, аналогичных оцениваемому и степень влияния этих факторов, для последующего их использования в процессе оценки.

Оценщиком проведен анализ сегмента рынка недвижимости, к которому отнесены оцениваемые участки за 2 года (возможный период экспозиции), предшествующих дате проведения оценки Объекта (объектов) оценки, на основе открытых и доступных источников информации.

В качестве источников информации были определены:

- официальные реестры, содержащие сведения о сделках с объектами недвижимости, находящиеся в ведении органов государственной власти и местного самоуправления ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) и <https://rosreestr.ru/>).

- средства массовой информации, в том числе официальные сайты предприятий, организаций, размещающих объявления о рынке недвижимости (архивы печатных изданий Оренбургской области («Из рук в руки», «ИнфоБанк» и др.), интернет - источники ([www.avito.ru](http://www.avito.ru), <https://ruads.org/>, <http://www.classifieds24.ru/> и пр.).

Для целей анализа использовалась информация о зарегистрированных сделках, размещенная на

официальном портале Росреестра<sup>8</sup>, в том числе база данных мониторинга рынка недвижимости (АИС «МРН»). За исследуемый период информация о зарегистрированных сделках с земельными участками сельскохозяйственного назначения на портале Росреестра не представлена.

Оценщиком проведен анализ информации о продаже государственных и муниципальных земель, размещенной на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru))<sup>10</sup>. За исследуемый период информация о продаже земельных участков с/х назначения (сельскохозяйственных угодий) по результатам аукционов по продаже гос. имущества не представлена.

Учитывая требования п. 20 ФСО № 7 о необходимости проведения данной оценки исключительно в соответствии с фактическим разрешенным использованием объекта без анализа его НЭИ, из выборки были исключены земельные участки, расположенные в непосредственной близости к землям областного центра и ближайшего его пригорода, а также прочие участки, с перспективой перевода в другую категорию или назначение (участки с перспективой использования под застройку жилыми домами, объектами дорожного сервиса и др.), что приводит к значительному увеличению их стоимости, а так же участки для ведения личного подсобного хозяйства.

Анализ средств массовой информации показал, что наибольшая рыночная стоимость характерна для сельскохозяйственных угодий (без деления на типы угодий), расположенных в северо-западной части области (Бугурусланский, Бузулукский, Северный, Асекеевский, Пономаревский, Тюльганский районы), наименьшая – в восточной части (Ясненский, Домбаровский, Светлинский районы). Это объясняется, прежде всего, качеством почв и, соответственно, разной урожайностью производимых сельскохозяйственных культур.

Из выборки были исключены предложения объектов, расположенные в районах с наименьшими значениями балл бонитета. Деление на для сельскохозяйственного использования в составе участков предложений к продаже, как правило, отсутствует.

Предложения о продаже участков анализируемого рынка представлены в таблице ниже.

#### Предложения о продаже земельных участков с/х назначения

№ п/п	Местоположение, характеристика	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб./кв. м.	Источник информации
1	Пономаревский р-н, с/с Пономаревский кад №56:24:0000000:303	2 535 900	2 200 000	0,87	<a href="https://oren.kupipro dai.ru/realty/or enburg_zemlya_zemelnyy_uchastok_253_ga_4454989">https://oren.kupipro dai.ru/realty/or enburg_zemlya_zemelnyy_uchastok_253_ga_4454989</a>
2	Соль-Илецкий г.о., с. Первомайское	220 000	350 000	1,59	архив авито, сайт <a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> , идент № 1971296191
3	Соль-Илецкий р-н 48 га сенокос и пастбище, по краю участка ЛЭП, на участке 4 скважины	810 000	1 000 000	1,23	архив авито, сайт <a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> , идент № 1837504247
4	Оренбургская обл, р-н Акбулакский, колхоз имени "Ленина" земельный участок расположен в северной части 56:03:1005002. Кад.номер: <a href="#">56:03:1005002:11</a>	1 110 000	440 000	0,40	архив авито, сайт <a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> , идент № 1768219158
5	Октябрьский р-н, Ильинский с/с, кад. № 56:20:0409012:10	199 000	200 000	1,01	<a href="https://orenburg.move.ru/objects/p etrovka_6816062618/">https://orenburg.move.ru/objects/p etrovka_6816062618/</a>
6	Сакмарский р-н, с. Татарская Каргала, вдали от трасс, кад. №:56:25:1215001:191	380 000	2 000 000	5,26	рхив авито, сайт <a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> , идент №1769057316
7	Тоцкий р-н, кад. № 56:32:1005004:17	1 840 000	1 840 000	1	архив авито, сайт <a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> , идент № 1773130741
8	Курманаевский р-н,	560 000	500 000	0,89	архив авито, сайт

<sup>8</sup>[https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/cc\\_ib\\_ais\\_fdgko/lut/p/z1/1VLbbsIwDP2V7QNGHFfourUNxJdGzCBoX6ZQrC5T2kRp uom\\_X1Jg02gLWpWHOj4-Pj4xiciWRBn75AkzXGZM2DiMum\\_jhf9lh26dteDLgST-dNgMxkCQI-8XgAWtGcBwZR6dAwwoyT6X30F4Qqh4QvA1kcXLf4qGLZvAJzEW01CK7LXKLIP5MVxxDlzWgqBmoSC52aJSmqTu9QemRhxYVDzLGM5KMj 2S568m9VBYU5Cd-V-7\\_yOD0DLA-fKOUtcmWIJPhfpzvHTKqu2kTk4EhICtCcssv0hmoStpp6pVtmGiwOb0bPeBsanPa0zs2kz2V1\\_H-zGwhse603lsTki\\_1FmPZAaXltXiy5UcaZna8WgLuq02UO-axiP2ypBNAOdPY04pcTiGJDS6wNuanVe0f1LsV\\_E5GiMwxaz046HmaS0ToqmTowqtZI7HV49t40Rqjnm5SgBeuQelsydb4HP07TvNZyv-2\\_KINfU/p0/IZ7\\_GQ4E1C41KGB60AIPJBVIC0080=CZ6\\_GQ4E1C41KGB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!listReports==/](https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/lut/p/z1/1VLbbsIwDP2V7QNGHFfourUNxJdGzCBoX6ZQrC5T2kRp uom_X1Jg02gLWpWHOj4-Pj4xiciWRBn75AkzXGZM2DiMum_jhf9lh26dteDLgST-dNgMxkCQI-8XgAWtGcBwZR6dAwwoyT6X30F4Qqh4QvA1kcXLf4qGLZvAJzEW01CK7LXKLIP5MVxxDlzWgqBmoSC52aJSmqTu9QemRhxYVDzLGM5KMj 2S568m9VBYU5Cd-V-7_yOD0DLA-fKOUtcmWIJPhfpzvHTKqu2kTk4EhICtCcssv0hmoStpp6pVtmGiwOb0bPeBsanPa0zs2kz2V1_H-zGwhse603lsTki_1FmPZAaXltXiy5UcaZna8WgLuq02UO-axiP2ypBNAOdPY04pcTiGJDS6wNuanVe0f1LsV_E5GiMwxaz046HmaS0ToqmTowqtZI7HV49t40Rqjnm5SgBeuQelsydb4HP07TvNZyv-2_KINfU/p0/IZ7_GQ4E1C41KGB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!listReports==/)

<sup>10</sup> Сайт [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) - официальный источник для размещения информации о продаже государственного и муниципального имущества в порядке приватизации, о продаже недвижимого имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий, о реализации имущества, обращенного в собственность государства

	близ с. Гаршино (продаются 4 участка, можно по отдельности, кад №: 56:16:0504008:4, 56:16:0504008:5, 56:16:0504008:3, 56:16:0504008:6)				<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> , идент № 1621753102
9	Соль-Илецкий р-н, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:29:0000000, западнее от с. Троицкое кад. №56:29:0000000:2347	10 218 000	2500000	0,24	архив авито, сайт <a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> , идент № 1862766564
10	Бугурусланский р-н, кад. № 56:07:0:3295 (участок имеет крайне сложный рельеф со значительной долей оврагов)	774 000	500 000	0,65	архив авито, сайт <a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> , идент № 1763584562
11	<a href="#">обл. Оренбургская, р-н Акбулакский, с/с Заилечный, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:03:04 16 001 ( вблизи п. Кызылбулак) кад. Номера: 56:03:0416001:11, 56:03:0416001:10, 56:03:0416001:9, 56:03:0416001: 8</a>	8000000	3500000	0,44	архив авито, сайт <a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> , идент № 959456503
12	Саракташский р-н	526 000	450 000	0,86	архив авито, сайт <a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> , идент № 1435997572
13	Матвеевский р-н, близ с. Кинельский	24 000 000	42 000 000	1,75	архив авито, сайт <a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> , идент № 1136353711
14	Оренбургская обл, р-н Северный, с/с Нижнечеляевский АО им. Мичурина	24 305 011	26 000 000	1,07	архив авито, сайт <a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> , идент №1838888735
15	Новосергиевский р-н, земля "под паром" 3 года, состоит из 10 участков, площадью по 2200 сот	2 200 000	500 000	0,23	архив авито, сайт <a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> , идент №1822301671
16	Переволоцкий р-н, рядом с. Претория	775 000	500 000	0,65	архив авито, сайт <a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> , идент № 1827394732
17	Бузулукский р-н, вблизи с. Екатериновка, кад. № 56:08:3003003:20	1 294 700 <sup>11</sup>	1 294 700	1	архив авито, сайт <a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> , идент № 1255570535
18	Северный р-н, с/с Нижнечеляевский АО им. Мичурина кад. №56:28:0000000:15	23337111	26000000	1,12	архив авито, сайт <a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> , идент № 1838888735
Среднее значение				1,13	
Ценовой диапазон				0,23 - 5,26	

Данные показывают, что цены за участки сельскохозяйственного назначения анализируемого рынка, в анализируемых районах Оренбургской области имеют диапазон от 0,23 до 5,26 руб./кв.м., среднее значение – 1,13 руб./кв.м.

Представленный ниже рисунок наглядно демонстрирует, что большая часть цен предложений сгруппирована в диапазоне от 0,5 руб./кв.м. до 1,23 руб./кв.м. Наибольшее количество предложений имеют цены около 1 руб./кв.м. Значения показателя стоимости свыше 1,23 руб./кв.м. являются единичными и значительно отличаются от большей части показателей.

Цены предложений о продаже земельных участков с/х назначения

<sup>11</sup> Уточненная площадь согласно публичной кадастровой карте



**Рынок аренды земельных участков.** Что касается рынка аренды земельных участков, то здесь нужно отметить, что он развит, сделки осуществляются на первичном рынке, где продавец (арендодатель) – органы государственной и муниципальной власти, предоставление земельных участков в частную собственность осуществляется редко. Информация о результатах торгов на право аренды незастроенных земельных участков размещаются на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru). За период, предшествующий дате оценки, нет возможности сформировать полноценную выборку для корректного анализа, т.к. большинство торгов признаны несостоявшимися.

Рынок продажи и сдачи в аренду сельскохозяйственных угодий в Оренбургской области находится на стадии становления. Продажи земельных участков незначительны, а в аренду, как правило, сдаются земельные участки, находящиеся в подчинении соответствующего муниципального образования. Наибольшая рыночная стоимость сельскохозяйственных угодий без разбиения по типу угодий, расположенных в северо-западной части области (Бугурусланский, Бузулукский, Грачевский, Северный, Абдулинский, Матвеевский, Пономаревский, Тюльганский, Шарлыкский районы), наименьшая – в восточной части (Ясненский, Домбаровский, Светлинский районы). Это объясняется, прежде всего, качеством почв и, соответственно, разной урожайностью производимых сельскохозяйственных культур.

#### **Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов**

Учитывая малую информативность рыночной информации об анализируемом сегменте рынка и её ретроспективность, Оценщик счел возможным и обоснованным провести обзор факторов стоимости с применением результатов исследований ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», изложенных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. (далее – Справочник Лейфера Л.А., 2018).

Так как представленная в справочнике информация основана на материалах опроса квалифицированных оценщиков из различных городов России, Оценщик делает предположение о соответствии результатов исследований и Оренбургскому рынку недвижимости.

Среди основных факторов, оказывающих влияние на стоимость земельных участков, в том числе сельскохозяйственного назначения, можно выделить следующие.

**Имущественные права:** стоимость земельных участков, оформленных на праве собственности, выше, чем стоимость земельных участков с правом аренды (как долгосрочной, так и краткосрочной аренды). Анализируя соотношение значения цены земельного участка находящегося на праве аренды со значением цены земельного участка, находящегося на праве собственности, Оценщик приходит к выводу, что разница этих значений находится в диапазоне от 0 до 45% (полученные результаты были сопоставлены с информацией, полученной в ходе телефонных разговоров с представителями продавцов, а также риэлтерскими компаниями, занимающиеся сделками с землями сельскохозяйственного назначения).

**Условия финансирования** учитываются, если при расчетах по сделке имела место нестандартная форма расчетов. Наиболее типичным случаем подобного отклонения от стандартной ситуации является частичное или полное финансирование сделки за счет кредита, выдаваемого продавцом покупателю по ставке, отличающейся от рыночного уровня ставок подобных кредитов. Другой вариант - платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем:

передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов. Типичными условиями финансирования являются рыночные.

**Скидка на торг.** Сделки купли-продажи объектов земельных участков, как и других объектов недвижимости, несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать.

Исследования рынка земельных участков, результаты которого изложены в «Справочнике оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки Часть 2» показывают, что расширенный интервал диапазона скидок для участков сельскохозяйственного назначения составляет от 14,8 % до 29 %.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8% 29,0%

**Местоположение земельного участка** является одним из основных ценообразующих факторов на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения. От местоположения зависит текущий спрос на объект, перспектива его роста, коммерческая привлекательность и т.д.

Так проведенные исследования зависимости стоимости земель с/х назначения от их удаленности от областного центра показывают, что разница в цене может составлять от 16% до 61% (стр. 67 Справочника Лейфера Л.А., 2018).

Матрица коэффициентов

Таблица 16

Земельные участки под пашню	Удаление объекта оценки от областного центра, км	Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от областного центра, км	у границы	1,00	1,16	1,37	1,61
	<30	0,84	1,00	1,15	1,35
	30-70	0,73	0,87	1,00	1,18
	>70	0,62	0,74	0,85	1,00

При определении поправки на местоположение необходимо так же учитывать удаленность объекта от пунктов приема, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Исследования, проведенные ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» показывают, что уменьшение в цене объекта при его удаленности от пункта приема продукции более чем на 50 км может составлять до - 43 % относительно цены объекта, расположенного в непосредственной близости к нему.

Земельные участки под пашню	Удаление объекта оценки от пунктов приема, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, км	Удаление аналога от пунктов приема, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, км			
		<10	10-30	30-50	>50
Удаление объекта оценки от пунктов приема, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, км	<10	1,00	1,14	1,23	1,43
	10-30	0,86	1,00	1,09	1,26
	30-50	0,81	0,92	1,00	1,16
	>50	0,70	0,80	0,86	1,00

**Наличие подъездных путей с твердым покрытием.** Наличие и качество подъездных путей с твердым покрытием, ведущих непосредственно к земельному участку, также является фактором, влияющим на стоимость земельных участков. Ниже приводятся результаты исследований, изложенные в Справочнике Лейфера Л.А., 2018.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 32

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под пашню</b>			
Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием к удельной цене аналогичных участков с грунтовыми дорогами	1,20	1,06	1,34
<b>Земельные участки под кормовые угодья</b>			
Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием к удельной цене аналогичных участков с грунтовыми дорогами	1,28	1,05	1,52

Следует отметить, что значения корректировки внутри расширенного интервала зависят от следующих факторов, влияющие на стоимость:

- качество дорожного покрытия;
- вид возделываемой культуры: наиболее значим фактор для участков, на которых возделываются овощи, картофель, сахарная свекла, наименее – для зерновых.

**Агроклиматический потенциал (почвенные и агроклиматические условия).** Природно-климатические условия определяют тип и основные направления ведения сельскохозяйственного производства, выбор наилучших и наиболее доходных для определенного района культур. Природная составляющая оказывается в большей степени прежде всего на урожайности сельскохозяйственных культур и в меньшей степени – на уровне материальных и трудовых затрат. Плодородие влияет на урожайность сельскохозяйственных культур и продуктивность земельных участков. На оценку земель сельскохозяйственного назначения влияют также климатические факторы, которые обуславливают сезонность производства.

Как показал анализ, наблюдаются территориальные особенности ценообразования земельных участков сельскохозяйственного назначения в контексте агроклиматических и почвенных условий. В тех регионах, где сельское хозяйство – это менее развитая отрасль производства и сельскохозяйственной обработке подвержены небольшие территории, разница невелика. Это связано с тем, что разброс показателей плодородия невысок. С другой стороны, в тех регионах, где климат и почвы благоприятны для ведения сельского хозяйства, большая часть территорий субъекта задействована, при этом показатели плодородия на всей территории могут сильно различаться, поскольку существуют разные почвы, разные условия увлажнения и т.д.

Согласно исследованиям ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», изложенным в «Справочнике оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А., корректировка на агроклиматический потенциал может достигать 100%.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Таблица 40		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под лесом			
Отношение удельной цены земельного участка площадью от 10 до 30 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,75	0,68	0,84
Отношение удельной цены земельного участка площадью от 30 до 100 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,64	0,47	0,71

**Площадь земельного участка.** Визуально фактор «площадь земельного участка» ярко не выражен. Продавцы в отсутствие широкого спектра предложений выставляют цены исходя из собственных соображений и пожеланий. Это связано с малой информационной обеспеченностью рынка земель сельхоз назначения. Как правило, на практике складывается такая ситуация, чем больше площадь земельного участка, тем меньше стоимость его 1 кв. м. Для анализа воспользуемся данными «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. В справочнике произведена группировка по наиболее характерным площадям сельхоз земель: менее 10 га, от 10 до 30 га, от 30 до 100 га, более 100 га. Для выявления зависимости удельной цены от площади земельного участка, отражающей отношение удельной цены стоимости участков, принадлежащих различным диапазонам по площади, использовалось соотношение удельной цены земельного участка площадью 100 га к удельной цене такого же объекта площадью 10 га. Эти соотношения рассчитаны непосредственно путем усреднения анкетных данных. Интервал значений корректировки на площадь составляет до 53%

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Таблица 34		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под лесом			
Отношение удельной цены земельного участка площадью от 10 до 30 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,87	0,80	0,93
Отношение удельной цены земельного участка площадью от 30 до 100 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,78	0,70	0,86
Отношение удельной цены земельного участка площадью от 100 до 1000 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,68	0,56	0,77
Отношение удельной цены земельного участка площадью свыше 1000 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,61	0,47	0,71

Наименование коэффициента	Таблица 35		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под лесом			
Отношение удельной цены земельного участка площадью от 10 до 30 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,80	0,74	0,86
Отношение удельной цены земельного участка площадью от 30 до 100 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,70	0,64	0,76
Отношение удельной цены земельного участка площадью от 100 до 1000 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,60	0,54	0,66
Отношение удельной цены земельного участка площадью свыше 1000 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,50	0,44	0,56

**Конфигурация.** Проведенные исследования показывают, что цены земельных участков с конфигурацией удобной для механической обработки стоят значительно выше участков, имеющих затрудняющую обработку конфигурацию. Так соотношение цен подобных участков составляет в

среднем около 29 % - под кормовыми угодьями и около 37 % - под пашней. Для пастбищ данный показатель не критичен.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
		нижний	верхний
<b>Земельные участки под пашни</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, добытых для механизированной обработки, к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,37	1,12	1,62
<b>Земельные участки под кормовые угодья</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, добытых для механизированной обработки, к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,29	1,06	1,52

Следует отметить, что значения корректировки внутри расширенного интервала зависят от следующих факторов, влияющие на стоимость:

- площадь участка и его конфигурация, длина гона;
- рельеф, механический состав почвы, каменистость и т.д.;
- наличие на участке объектов, осложняющих механизированную обработку почвы (опор ВЛ, указателей подземных трубопроводов и др.)

**Функциональное назначение.** Зачастую ввиду ограниченности рынка земельных участков определенного назначения оценщик вынужден использовать в качестве аналогов земельные участки иного назначения, рынок которых в данном районе более развит.

Согласно исследованиям ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», изложенным в «Справочнике оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А., расширенный диапазон корректировки на функциональное назначение составляет:

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
		нижний	верхний
Отношение удельной цены земельных участков под кормовые угодья к удельной цене аналоговых участков под пашни	0,74	0,42	0,90
Отношение удельной цены земельных участков под многолетние насаждения к удельной цене аналоговых участков под пашни	1,17	1,07	1,27

**Наличие орошения/осушения.** Как правило, земельные участки, специально подготовленные для возделывания сельскохозяйственных культур, оснащенные оросительной, коллекторно-дренажной системой и необходимыми гидротехническими сооружениями, стоят дороже, чем неподготовленные земельные участки без орошения.

Согласно исследованиям ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», изложенным в «Справочнике оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А., расширенный диапазон корректировки на орошение/осушение составляет:

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
		нижний	верхний
<b>Земельные участки под пашни</b>			
Отношение удельной цены орошаемых земельных участков к удельной цене участков без орошения (в зоне рискованного земледелия)	1,32	1,14	1,51
<b>Земельные участки под многолетние насаждения</b>			
Отношение удельной цены орошаемых земельных участков к удельной цене участков без орошения (в зоне рискованного земледелия)	1,28	1,07	1,49

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
		нижний	верхний
<b>Земельные участки под пашни</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных дренажной системой, к удельной цене аналоговых участков, подверженных подтоплению (в зоне повышенного увлажнения)	1,34	1,10	1,58

**Рельеф участка.** Учитывая, что земли сельскохозяйственного назначения, используемые под для сельскохозяйственного использования, как правило, имеют незначительный уклон, анализ, с выявлением конкретной разницы цен предложений за участки с различным рельефом не проводился.

Полученные результаты были сопоставлены с информацией, полученной в ходе телефонного интервьюирования специалистов ведущих агентств недвижимости г. Оренбурга.

№ пп	Источник информации	Контактное лицо	Контактные данные
1	Территория недвижимости, Оренбургская область, Оренбург, ул. 60 лет Октября, 26А, офис 205	Ларькова Ольга Александровна	8(3532) 22-70-39
2	Милана, г.Оренбург, ул. Джангильдина, д. 3	Левченко Милана Викторовна	8 (961) 93-74-23
3	Горница, Оренбург, просп. Дзержинского, д. 21	Сергей Алексеевич	8 (3532) 599-599
4	Единый центр недвижимости, г.Оренбург, ул. Пролетарская, 31А, 3 этаж	Жанна	8 (3532) 455-920

Следует особо отметить, что ценообразующие факторы, связанные со спецификой и составом Объекта (объектов) оценки (ФСО №7 п.22 е), такие как: экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики); наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; прочие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, - не имеют отношения к Объекту (объектам) оценки и в рамках настоящей оценки не рассматриваются.

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

1. Диапазон стоимости 1 кв. м. для земельных участков сельскохозяйственного назначения (для сельскохозяйственного использования), расположенных в различных районах Оренбургской области, составляет 0,23 руб./кв.м. – 5,26 руб./кв. м., среднее значение – 1,13 руб./кв.м<sup>12</sup>. Деление на для сельскохозяйственного использования в составе участков в предложениях к продаже зачастую отсутствует;

2. На рынке представлено достаточное количество предложений для использования сравнительного подхода;

3. Наличие повторяющихся в течение анализируемого периода времени объявлений о продаже участков сельскохозяйственного назначения и отсутствие роста цен в них указывает на низкую покупательскую активность анализируемого рынка.

4. Сказать что-либо о динамике цен в ситуации кризисных явлениях в экономики, как региона, так и страны в целом, крайне затруднительно.

5. Из проведенного анализа следует, что цена предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения в значительной степени определяется их почвенными показателями и местоположением.

6. Стоимости предложения бывают часто существенно завышены, чем объясняются долгие сроки рыночной экспозиции и значительные показатели скидки на торг.

### **13. Анализ наиболее эффективного использования**

Оптимальное использование недвижимости отражает основное допущение в отношении поведения рынка недвижимости. Подобный анализ играет существенную роль при определении стоимости недвижимости, поскольку он определяет место объекта (объектов) на рынке с позиции альтернативных вариантов использования земли на конкретную дату. Таким образом, рыночная стоимость или цена, которую покупатель готов заплатить, а продавец готов принять за недвижимость, базируется на представлении оценщика о наиболее выгодном использовании земельного участка или зданий.

Несмотря на то, что свободные и застроенные земельные участки имеют тенденцию к оптимальному использованию, заключение оценщика об оптимальном использовании недвижимости может не совпадать с текущим использованием. Поскольку вариант использования земли может быть ограничен существующими строениями, оптимальное использование определяют и для земельного участка как условно свободного, и для недвижимости в целом. Сформулированный вариант оптимального использования недвижимости базируется на комплексном анализе рыночных условий и тенденций.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое

<sup>12</sup> Без учета скидок на торг (ср. знач. – 21,9 %);

физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости Объекта оценки) и финансово оправдано<sup>13</sup>.

Данное понятие подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет посылку для дальнейшей стоимости оценки объекта

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

**Физическая возможность:** рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

**Правомочность:** рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта .

**Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки):** рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта

Исходя из целей оценки и предполагаемого использования результатов оценки - определение рыночной стоимости Объекта оценки для оспаривания кадастровой стоимости, а также учитывая основные качественные и количественные характеристики Объекта (оценки, качество его (их) местонахождения, фактическое использование<sup>14</sup>, наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки следует принять его (их) текущее использование – земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования)<sup>15</sup>.

## 14 Описание процесса оценки Объекта оценки

### 14.1 Основные понятия оценки, подходы к оценке

#### Основные термины, определения

*Земельный участок* – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

*Землевладельцы* – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

*Улучшения* - все изменения неосвоенного земельного участка, являющиеся результатом деятельности по его преобразованию для последующего использования (здания, сооружения, внутренний ландшафт, коммуникации, дорожки и другие объекты, имеющиеся на территории участка.

*Бонитет* — количественный показатель, отражающий реальное или потенциальное качество природных объектов, определяющий их экономическую ценность. Выделяют бонитет почв, др. Процесс оценки природного объекта и установления его бонитета называется бонитировкой. Термин и процедура бонитировки исходят из практики лесного хозяйства.

*Бонитировка почв* устанавливает относительную пригодность почв по основным факторам естественного плодородия для возделывания конкретных сельскохозяйственных культур при сопоставимых уровнях агротехники и интенсивности земледелия и климатических условий. Информационной базой для расчета оценочных показателей служат: данные государственного учета земель, почвенных обследований, производственно-экономических и климатических показателей.

*Вещное право* – право, дающее юридическую власть над вещью. К вещным правам относятся: право собственности, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитут, право хозяйственного ведения имуществом, право оперативного управления имуществом.

*Право собственности* - право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в

<sup>13</sup> п. 13 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»

<sup>14</sup> п. 20 ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

<sup>15</sup> п. 10 ФСО «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)»

управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.).

*Сервитут* – ограниченное вещное право на недвижимое имущество, не соединенное с владением им, заключающееся в праве одного лица пользоваться полезными сторонами вещи, принадлежащей другому лицу. Сервитут может устанавливаться по соглашению между собственником земельного участка и лицом, требующим сервитута, или решением суда.

*Аренда* – юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за арендную плату передает свой объект (объекты) недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

*Арендная плата за земельный участок* - периодическая денежная сумма, выплачиваемая за право пользования (распоряжения) земельным участком в соответствии с арендным договором, заключаемым между арендодателем и арендатором.

*Арендный платеж* – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

*Платежный период* – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

*Арендная ставка (ставка арендной платы)* – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр, за объект).

*Срок аренды* – период времени, на который заключается договор аренды.

*Срок действия арендной ставки* – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

*Объект аренды* – объект имущества, арендная плата за который определяется.

*Арендаторы земельных участков* – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

*Разрешенное использование земель* – эксплуатация земельного участка с учетом его целевого назначения, имеющихся ограничений и сервитутов. Разрешенное использование земель устанавливается градостроительным регламентом.

*Градостроительный регламент* – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

*Недвижимость* - это земельный участок и физические, осязаемые и не подлежащие перемещению объекты (строения), прочно связанные с землей. Недвижимое имущество подразумевает комплекс прав и выгод, неразрывно связанных с собственностью на вещественную недвижимость. Право собственности — это права пользования, продажи, сдачи в аренду, владения, дарения, а также любая комбинация этих прав, включая отказ от них. Комплекс прав представляет совокупность отдельных и конкретных имущественных прав. Собственник недвижимости может обладать всеми или только частью этих прав. Оценка недвижимости предполагает оценку, как абсолютного права собственности, так и частичного имущественного права, которое возникает при продаже, сдаче в аренду и включает право собственности арендодателя и вещное право арендатора.

*Цена* – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

*Затраты* – денежное выражение цены ресурсов, которые предполагается использовать в определенных целях.

*Себестоимость* – связана с этапом создания продукта, к которому она имеет отношение, включает прямые и косвенные затраты.

*Стоимость объекта оценки* – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

*Итоговая величина стоимости* – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

*Рыночная стоимость объекта оценки* - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки

действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 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<sup>16</sup>.

*Кадастровая стоимость* - стоимость, которая определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости<sup>17</sup>.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

*Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)* – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки<sup>18</sup>.

*Допущение* – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

*Объект-аналог* – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

*Срок экспозиции объекта* - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта, до даты совершения сделки с ним.

*Активный рынок* – рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

*Неактивный рынок* - рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкие сделки. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах в небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

## 14.2 Цель оценки, определение рыночной стоимости

Целью оценки является определение рыночной стоимости для рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

В соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ об оценочной деятельности, **рыночная стоимость** - это 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:

<sup>16</sup> ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

<sup>17</sup> п. 3 ФСО «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» с изменениями

<sup>18</sup> п. 8 ФСО «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»

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 открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
4. Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и не было принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны;
5. Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности с учетом ее местоположения и других факторов.

Оценка проводилась только для полных прав собственности.

Под «Полным правом собственности» понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности (*eminent domain*), правами решения государством вопросов собственности в случаях отсутствия завещания после смерти собственника (*escheat*), налогового регулирования, нормами гражданского права и т.п.

### 14.3 Процесс определения стоимости

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития № 256 от 20.05.2015 г., проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. составление отчета об оценке.

### 14.4 Подходы к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком<sup>19</sup>.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке. Для выполнения

<sup>19</sup> п. 11 ФСО «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»

расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания. При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода. При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Техника сравнительного подхода заключается в нахождении цены единицы сравнения объекта оценки (или всего объекта), которая определяется путем корректировок цен единиц сравнения объектов-аналогов на существующие отличия от объекта оценки.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым;
2. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продаж или исключения из списка сравнимых;
3. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

**Метод выделения** применяется для застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода являются:

наличие информации о ценах единых объектов недвижимости аналогичных единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;

соответствие объектов капитального строительства оцениваемого земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Последовательность применения метода:

1. Отбор единых объектов недвижимости аналогичных единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;
2. Определение отличий аналогов от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
3. Определение корректировок на выявленные отличия;
4. Корректировка цен аналогов путем внесения корректировок;
5. Итоговое заключение о рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
6. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства оцениваемого земельного участка.
7. Расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства оцениваемого земельного участка.

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

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как.

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

Метод является наиболее эффективным в условиях пассивного рынка (отсутствуют данные о продаже свободных земельных участков) с учетом особенностей исходной информации и

модели получения искомой стоимости.

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

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

**Метод сравнения продаж** применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков свободных от застройки.

Условие применения данного 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).

Последовательность применения метода:

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого объекта-аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
5. Определение рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-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.

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования<sup>20</sup>.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям. Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту. Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость. Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в

<sup>20</sup> п. 22 ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости<sup>21</sup>.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В основе затратного подхода лежит **принцип замещения**, который гласит, что расчетливый и осведомленный покупатель не заплатит за объект собственности больше, чем он может заплатить за другую собственность эквивалентного качества и полезности.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
2. расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства, которые определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
3. определение прибыли предпринимателя на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
4. определение износа и устареваний, как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости;
5. определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
6. определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства<sup>22</sup>

#### **14.5 Обоснование выбора подходов и методов для определения рыночной стоимости Объекта оценки**

Проведенный общий анализ возможности применения различных методов оценки земельных участков, что из методов оценки на практике для оценки их рыночной стоимости можно использовать не более четырех методов – метод прямого сравнения продаж, метод предполагаемого использования, метод выделения и метод остатка<sup>23</sup>.

**Затратный подход** - совокупность методов определения стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

*Затратный подход для оценки непосредственно земельных участков в чистом виде не применяется, так как земля является природным ресурсом, который невозможно свободно*

<sup>21</sup> п. 23 ФСО «Оценка недвижимости (ФСО№ 7)»

<sup>22</sup> п. 24 ФСО «Оценка недвижимости (ФСО№ 7)»

<sup>23</sup> Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р

*воспроизвести (за исключением уникальных случаев создания искусственных намывных территорий, островов).*

Доходный подход определение рыночной стоимости земельных участков представляет собой совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Принимая во внимание, что у Оценщика достоверная информация о затратах на производство сельскохозяйственной продукции (семена, ГСМ, зарплата, удобрения и т.п.) отсутствует, а так же ввиду отсутствия в открытом доступе информации о типах и величине рисков, составляющих основу расчета ставки дисконтирования применительно к подобным объектам недвижимости, собрать достоверную и актуальную необходимую информацию на дату оценки не представляется возможным, тем более в условиях нестабильной экономической и политической ситуации.

К тому же высокие риски ведения сельскохозяйственного производства, обусловлены природными факторами и форс-мажорными обстоятельствами: засухи, наводнения, ранние заморозки и снегопады, эпизоотии и иные стихийные бедствия.

Применение метода предполагаемого использования устанавливает стоимость близкую, исходя из предусмотренного алгоритма расчета, к инвестиционной стоимости, одновременно, учитывая предполагаемое использование результатов оценки – оспаривание (пересмотр) результатов определения кадастровой стоимости, данный метод рассматривается оценщиком в данном конкретном случае как не достаточно корректный.

Применение метода остатка не допустимо, т.к. с учетом имеющейся в распоряжении Оценщиков информации об отсутствии улучшений на земельном участке, следовательно, плотность застройки участка составляет 0,0.

*Таким образом, учитывая факты и выводы, изложенные выше, Оценщик решил не использовать доходный подход в рамках проводимой оценки.*

Сравнительный подход - совокупность методов определения стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации о сходных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами, которые были недавно проданы или выставлены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Данный подход дает наиболее точную информацию о стоимости объектов, широко представленных на рынке и относительно которых имеется достаточно информации о фактах их продаж и ценах этих продаж.

*Учитывая наличие достаточного количества информации о предложениях к продаже объектов, аналогичных Объекту (объектам) оценки, Оценщик, при определении рыночной стоимости Объекта (объектов) оценки счел целесообразным использовать сравнительный подход, применив метод сравнения продаж*

**ВЫВОД:** *Учитывая наличие достаточного количества информации о предложениях к продаже объектов, аналогичных Объекту оценки, Оценщик, при определении рыночной стоимости Объекта оценки счел целесообразным использовать сравнительный подход, применив метод сравнения продаж.*

## **14.6. Определение рыночной стоимости Объекта оценки**

### **14.6.1 Оценка стоимости Объекта оценки в рамках Сравнительного подхода**

Учитывая, что на дату проведения оценки Оценщик располагает информацией о предложениях к продаже земельных участков сопоставимых с Объектом оценки, в рамках сравнительного подхода был применен метод сравнения продаж.

Применение данного метода осуществляется в три этапа:

Первый этап - формирование перечня объектов-аналогов по основному принципу – принадлежность к одному сегменту рынка (т.е. сходство функционального назначения).

Руководствуясь положениями ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», а также с целью минимизации размера вводимых корректировок в цены предложений объектов- аналогов, Оценщиками подбирается достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений,<sup>24</sup> т.к. объем исследований определяется Оценщиком исходя из принципа достаточности.

Второй этап – определение и применение корректировок к перечню аналогов и выведение приведенной стоимости.

Третий этап – применение приведенной стоимости к определению искомой стоимости Объекта оценки.

Формирование перечня объектов-аналогов осуществляется путем анализа продаж в период срока экспозиции со схожими объектами, или изучение рынка предложения по ним. Источником, как правило, выступают данные периодической печати, СМИ, Интернет.

Учитывая низкий уровень прозрачности информационного потока о ценах сделок с объектами недвижимости, чаще применяют в расчетах цену предложения.

Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

В результате анализа фактических цен предложений / сделок за период, близкий к дате оценки, по земельным участкам из сегмента рынка, к которому относится Объект (объекты) оценки, Оценщиком проведен отбор объектов-аналогов.

#### Выбор объектов-аналогов

Анализ рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения, позволил выявить объекты-аналоги, сопоставимые по своим экономическим и физическим характеристикам, с Объектом (объектами) оценки и применить метод качественного анализа, который выявляет связи между основными ценообразующими факторами и стоимостью объектов.

Критерии отбора предложений:

1. назначение аналогов и объекта оценки сопоставимы, относятся к одному сегменту рынка;
2. отсутствие улучшений;
3. имеется возможность определить местоположение на картографическом материале;
4. относительно сопоставимые значения показателей плодородия почв и рельефа;

Таким образом, с учетом вышеуказанных правил отбора, для проведения расчетов в рамках настоящего отчета выбраны предложения № 4, № 9 и № 11. Имеющиеся различия были нивелированы путем введения обоснованных корректировок.

Прочие предложения не были использованы в расчетах по следующим основаниям:

- участки №№: 2,3,4,14,16 - отсутствует возможность определить местоположение объекта;
- участки №№: 15,6 - крайние значения ценового диапазона, значительно отличаются от среднего показателя;
- участок № 18 - не используются, т.к. участок небольшой площади, при наличии более сопоставимых объектов, а также для минимизации вносимых корректировок, оценщик исключает из выборки указанные объекты;
- участки №: 5,8 – используются как кормовые угодия, при наличии более сопоставимых объектов, а также для минимизации вносимых корректировок, оценщик исключает из выборки указанные объекты, так же почвы данного района имеют наибольшие показатели плодородия в регионе;
- участок № 10 - участок имеет крайне сложный рельеф со значительной долей оврагов
- Участки № 1,7,17 местоположение участка определено, однако почвы данного района имеют наибольшие показатели плодородия в регионе, а при наличие более сопоставимых объектов, а также для внесения наименьшего количества корректировок, указанные объекты исключаются из выборки

*Примечание:* Оценщик уточнял информацию о каждом объекте-аналоге в результате телефонного интервьюирования о тех объявлениях, в которых информация предоставлена не полностью или неточно.

В таблице 14.6.1.1 Данные о сопоставимых объектах для Объекта оценки.

<sup>24</sup> п. 22а ФСО «Оценка недвижимости (ФСО№ 7)»

Таблица 14.6.1.1 - Данные о сопоставимых объектах для Объекта (объектов) оценки:

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Описание	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Оренбургская обл., Акбулакский район, 100 м. восточнее пос. Майкобулак, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:03:0.	Оренбургская обл, р-н Акбулакский, колхоз имени "Ленина" земельный участок расположен в северной части 56:03:1005002	<a href="#">обл. Оренбургская, р-н Акбулакский, с/с Заилечный, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:03:04 16 001</a> ( вблизи п. Кызылбулак)	Оренбургская область, р-н Соль-Илецкий, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:29:0000000 западнее от с. Троицкое
Кадастровый номер	56:03:0000000:1288	<a href="#">56:03:1005002:11</a>	<a href="#">56:03:0416001:11</a> <a href="#">56:03:0416001:10</a> <a href="#">56:03:0416001:9</a> <a href="#">56:03:0416001: 8</a>	<a href="#">56:29:0000000:2347</a>
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи (чистота сделки)		Рыночные (чистая продажа)	Рыночные (чистая продажа)	Рыночные (чистая продажа)
Общая площадь участка, м2	157 716	1 107 000	8 000 000	10218000
в том числе:				
Пашня, кв.м.	-	-	8 000 000	-
Кормовые угодия, кв.м.	-	1 107 000	-	10218000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Сегмент рынка	Земельный участок занятый водными объектами	Земельный участок, предназначенный для сельскохозяйственного использования	Земельный участок, предназначенный для сельскохозяйственного использования	Земельный участок, предназначенный для сельскохозяйственного использования
Фактическое использование	Не застроен	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Наличие коммуникаций	Нет	Нет	Нет	Нет
Обременения, особые условия	Нет	Нет	Нет	Нет
цена предложения, руб.		440000	3500000	2500000
Источник информации		архив авито, сайт <a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> , идент № 1768219158	архив авито, сайт <a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> , идент № 959456503	архив авито, сайт <a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> , идент № 1862766564
Дата размещения предложения		июнь 2019 г.	июнь 2019 г.	январь 2020 г.

## Обоснование корректировок при определении рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

Подобранные объекты-аналоги различаются по некоторым элементам сравнения с Объектом оценки, поэтому стоимость за 1 м<sup>2</sup> земельного участка необходимо скорректировать.

Процентные корректировки переводятся в коэффициент и вносятся путем умножения стоимости объекта-аналога на данный коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемых объектов. Если оцениваемые объекты лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

### Определение корректировок

#### Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимыми объектами, влияющая на их стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Оцениваемый земельный участок находится в собственности, аналогичные земельные участки, выбранные для расчета, также находятся в собственности, корректировка на права на земельные участки не требуется.

#### Корректировка на вид сделки и условия финансирования

Корректировки по данным факторам не проводились, поскольку совершение сделок с сопоставимыми объектами-аналогами и Объектом (объектами) оценки предполагает передачу прав собственности по сопоставимым условиям сделки и виду сделки (предполагается одинаковая форма оплаты, отсутствие каких-либо преференций и т. п.).

#### Корректировка на дату предложения

Изменение рыночной стоимости зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т. п.

Объекты-аналоги выставлены на продажу в период превышающий срок экспозиции. Типичный срок экспозиции земельных участков сельскохозяйственного назначения в регионе составляет от 12 до 24 месяцев. Корректировка на дату предложения применяется для Аналогов №1,2,3 составляет 1,03.

www.statist.ru Индексы изменения рыночных цен (в рублях) земельных участков

### Индексы изменения рыночных цен (в рублях) земельных участков

(С уточнением описания от 22.07.2022 года, 25.01.2023 года и 02.05.2023 года)

Анализ изменения рыночных цен земельных участков показал, что индексы изменения рыночных цен за временной период зависят:

- от видов участков и
- от их территориального расположения.

По видам участков индексы изменения рыночных цен разделены по категориям и основным видам разрешенного использования.

Индексы изменения рыночных цен земельных участков за временной период без учета местоположения рассчитаны на каждое полугодие по данным опубликованных в сети-интернет объявлений о продаже и аренде земельных участках в Российской Федерации за прошедшие 6 месяцев

Дата	ПРОДАЖА						АРЕНДА	
	Земельных участков под торговые и офисные здания (категории "земли населенных пунктов")	Земельных участков категории "Промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения"	Земельных участков под многоквартирное строительство	Земельных участков под ИЖС, ЛПХ (без домов)	Садовых, дачных и огородных земельных участков СНТ и ДНТ, в том числе с садовыми или дачными домиками	Земельных участков сельскохозяйственного назначения с возможностью или перспективой строительства коммерческих зданий	Земельных участков (всех назначений и разрешенного использования)	
01.07.2023	1,00	0,99	1,03	1,05	1,03	1,02	1,03	1,02
01.01.2023	1,01	1,00	1,02	1,02	1,01	1,00	1,01	0,99
01.07.2022	1,02	1,02	1,03	1,04	1,04	1,02	1,03	1,02
01.01.2022	1,02	0,98	1,03	1,04	1,01	1,01	1,01	0,97
01.07.2021	1,02	1,00	1,04	1,02	1,03	1,00	1,01	1,01
01.01.2021	1,01	1,00	1,09	1,05	1,05	1,02	1,05	0,98
01.07.2020	0,96	0,97	1,02	1,01	1,01	1,02	1,01	0,92
01.01.2020	1,02	1,02	1,04	1,02	1,02	1,03	1,02	1,02
01.07.2019	1,01	1,02	1,03	1,02	1,02	1,03	1,02	1,01
01.01.2019	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00
01.07.2018	1,00	1,00	1,01	0,99	0,99	1,01	0,99	1,00
01.01.2018	0,99	1,00	1,00	0,99	0,99	1,00	0,99	0,98

#### Корректировка на категорию земель

Объект (объекты) оценки, также как и все объекты-аналоги, имеет категорию земель: земли сельскохозяйственного назначения. Корректировка на категорию земель не вводилась.

#### Корректировка на торг

В расчетах приняты цены предложений. Как правило, цена предложения выше цены сделки, в связи с чем, в расчет включена уступка к цене предложения. Корректировка на торг принята на основании исследований Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки часть 2» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%

Так как Объекты-аналоги № 1-3 – цена предложения, следовательно, необходимо скорректировать стоимость на торг. Оценщик счел обоснованным применение скидки на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения, согласно справочника в размере– 29,0% (0,71).

Корректировка на наличие улучшений

В виду отсутствия в тексте объявлений объектов-аналогов информации о наличии на участках объектов капитального строительства и прочих улучшений (фактор, повышающий стоимость), что подтверждается сведениями Публичной кадастровой карты, сайт: <https://pkk5.rosreestr.ru/> и информацией, полученной в ходе интервьюирования продавцов, Оценщик делает предположение об их отсутствии. Корректировка по данному фактору не вводилась.

Корректировка на местоположение

Местоположение является одним из основных ценообразующих факторов на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения. От местоположения зависит текущий спрос на объект, перспектива его роста, коммерческая привлекательность и т.д.

Местоположение Объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов можно охарактеризовать следующим образом:

Таблица 11.6.1.2 - Местоположение Объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Оренбургская обл., Акбулакский район, 100 м. восточнее пос. Майкобулак, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:03:0.	Оренбургская обл, р-н Акбулакский, колхоз имени "Ленина" земельный участок расположен в северной части 56:03:1005002	<a href="#">обл. Оренбургская, р-н Акбулакский, с/с Заилечный, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:03:04 16 001 ( вблизи п. Кызылбулак)</a>	Оренбургская область, р-н Соль-Илецкий, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:29:0000000
Кадастровый номер	56:03:0000000:1288	56:03:1005002:11	<a href="#">56:03:0416001:11</a> <a href="#">56:03:0416001:10</a> <a href="#">56:03:0416001:9</a> <a href="#">56:03:0416001: 8</a>	56:29:0000000:2347
Удаленность от областного центра, км (указывается типовая зона, согласно исследованиям ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки») <sup>25</sup>	более 70 км	более 70 км	более 70 км	более 70 км
Удаленность от пунктов приема и хранения, км (указывается диапазон расстояний, согласно исследованиям ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки») <sup>26</sup>	30-50 км (ОАО «Хлебная база №63» п. Акбулак)	10-30 км (ОАО «Хлебная база №63» п. Акбулак)	10-30 км (ОАО «Хлебная база №63» п. Акбулак)	более 50 км(Элеватор ул.Украинская, 2 г.Соль-Илецк)

Исследования, проведенные ЗАО «Приволжский центр методического и информационного

<sup>25</sup> Расстояния между населенными пунктами измерялись с помощью сервиса All-Routes.ru <https://all-routes.ru/>, который позволяет рассчитать расстояния по автомобильной дороге. Максимальное расстояние от границы контура до ближайшего населенного пункта от объекта недвижимости измеряется с помощью линейки публичной кадастровой карты <https://pkk.rosreestr.ru/#> В случае наличия в окружении объекта оценки нескольких населенных пунктов, оценщик проводит измерение до населенного пункта, расположенный географически ближе к областному центру.

<sup>26</sup> Расстояния измерялись с помощью сервиса <https://yandex.ru/maps/>. Ближайшие элеваторы определялись согласно карте элеваторов России <https://yandex.ru/maps/>.

обеспечения оценки» показывают, что удаленность объектов от областного центра можно условно разделить на 4 типовые зоны:

**Классификация территориальных зон в пределах региона в зависимости от удаления от областного центра**

Таблица 13

Описание типовой зоны	Расстояние до областного центра, км
Земельные участки, примыкающие к границе областного центра	-
Земельные участки, расположенные на удалении до 30 км от областного центра	<30
Земельные участки, расположенные на удалении 30-70 км от областного центра	30-70
Земельные участки, расположенные на удалении более 70 км от областного центра	>70

Объект (объекты) оценки, как и аналоги, расположены на значительно удалении от областного центра (более 70 км), корректировка по данному показателю не требуется.

При определении поправки на местоположение необходимо так же учитывать удаленность объекта от пунктов приема, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Исследования, проведенные ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» показывают, что уменьшение в цене объекта при его удаленности от пункта приема продукции более чем на 50 км может составлять до - 43 % относительно цены объекта, расположенного в непосредственной близости к нему.

**Рекомендуемые значения корректировок на местоположение**

Земельные участки под пашню	Удаление аналога от пунктов приема, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, км				
	<10	10-20	20-30	>30	
Удаление объекта оценки от пунктов приема, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, км	<10	1,00	1,14	1,23	1,43
	10-20	0,80	1,00	1,09	1,26
	20-30	0,81	0,92	1,00	1,16
	>30	0,70	0,80	0,86	1,00

Таблица 11.6.1.3 - Расчет корректировки на местоположение (близость к пунктам приема и хранения с/х продукции)

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	Оренбургская обл., Акбулакский район, 100 м. восточнее пос. Майкобулак, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:03:0.	Оренбургская обл, р-н Акбулакский, колхоз имени "Ленина" земельный участок расположен в северной части 56:03:1005002	<a href="#">обл. Оренбургская, р-н Акбулакский, с/с Заилечный, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:03:04 16 001</a> ( вблизи п. Кызылбулак)	Оренбургская область, р-н Соль-Илецкий, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:29:0000000
Диапазон удаленности, км	30-50 км	10-30 км	10-30 км	более 50
<b>Размер корректировки</b>		<b>0,92</b>	<b>0,92</b>	<b>1,16</b>

Наличие подъездных путей с твердым покрытием

Результаты проведенного исследования показывают, что цены участков, используемых под пашню, имеющие асфальтированный подъезд, как правило, дороже аналогичных участков с грунтовыми дорогами. Разница в цене может составлять от 6 % до 34 %. (стр. 96-97 Справочника Лейфера Л.А, 2018).

**Рекомендуемые значения корректировок на близость асфальтового покрытия**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под пашню			
Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием к удельной цене аналогичных участков с грунтовыми дорогами	1,20	1,06	1,34

Аналог № 1 – отсутствует прямой выход на дорогу с твердым покрытием. Принято значение в размере 1,00.

Аналог № 2 – У аналога один из контуров расположен вдоль дороги с твердым покрытием местного значения. Принято среднее значение интервала в размере 1,20.

Аналог № 3 - отсутствует прямой выход на дорогу с твердым покрытием, расстояние до дороги с твердым покрытием 1,4 км. Принято значение в размере 1,00.

Объект (объекты) оценки – отсутствует прямой выход на дорогу с твердым покрытием. Принято значение в размере 1,00.

Таблица 11.6.1.4 - Расчет корректировки на наличие подъездных путей с твердым покрытием

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение относительно дороги с твердым покрытием	Отсутствует прямой выход на дорогу с твердым покрытием	Отсутствует прямой выход на дорогу с твердым покрытием	один из контуров расположен вдоль дороги с твердым покрытием местного значения	Отсутствует прямой выход на дорогу с твердым покрытием
				
Значение	1,00	1,00	1,20	1,00
Расчет корректировки		$1,00/1,00 = 1,00$	$1,00/1,20 = 0,83$	$1,00/1,00 = 1,00$
<b>Размер корректировки</b>		<b>1,00</b>	<b>0,83</b>	<b>1,00</b>

Агроклиматический потенциал (почвенные и агроклиматические условия)

Земли Оренбургской области характеризуются высоким природным плодородием. На долю самых плодородных почв – черноземов выщелоченных, типичных и обыкновенных приходится более 40% областного почвенного покрова.

В рамках указанного параметра для земель сельскохозяйственного назначения рассматривается почвенное плодородие. Сопоставляемые объекты расположены в окружении сельскохозяйственных угодий в различных районах Оренбургской области, имеющих различные показатели данных характеристик. Следовательно, требуется введение соответствующих корректировок.

Корректировка определяется как отношение показателей баллов бонитета районов расположения Объекта (объектов) оценки и объекта-аналога в соответствии с описанием сельскохозяйственных угодий с разбивкой по районам Оренбургской области.<sup>27</sup>

Таблица 11.6.1.5 - Расчет корректировки на агроклиматический потенциал

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	Оренбургская обл., Акбулакский район, 100 м. восточнее пос. Майкобулак, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:03:0.	Оренбургская обл, р-н Акбулакский, колхоз имени "Ленина" земельный участок расположен в северной части 56:03:1005002	<a href="#">обл. Оренбургская, р-н Акбулакский, с/с Заилечный, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:03:04 16 001 ( вблизи п. Кызылбулак)</a>	Оренбургская область, р-н Соль-Илецкий, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:29:0000000
Баллы бонитета	44	44	44	46
Соотношение баллов	-	$44/44 = 1,00$	$44/44 = 1,00$	$44/46 = 0,96$
<b>Корректировка на агроклиматический потенциал</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,96</b>

Размер полученной корректировки на агроклиматический потенциал подтверждается исследованиями, полученные в результате экспертного опроса, изложенные в «Справочнике оценщика недвижимости-2018 Земельные участки сельскохозяйственного назначения» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018, отражающие отношения удельной цены земельных участков со средними (худшими) для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями.

Границы расширенного интервала значений корректировочных коэффициентов

Таблица 40

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков со средними для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,78	0,68	0,88
Отношение удельной цены земельных участков с худшими для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,56	0,47	0,71

<sup>27</sup> Источник информации: Оценка земельных ресурсов в различных агроэкологических условиях. Нат.Н. Дубачинская, преподаватель; В.В. Каракулев, д.с.х.н., профессор, Оренбургский ГАУ

### Корректировка на площадь

Общая площадь Объекта (объектов) оценки отличается от площадей объектов-аналогов. В соответствии с принципом спроса и предложения рынка коммерческой недвижимости, объекты с меньшей площадью более ликвидны, и обладают повышенным спросом, соответственно стоят дороже, чем объекты большей площади.

Для получения наиболее адекватного размера корректировки на отличие в площади Объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов, принята методика, изложенная в сборнике Вольновой В.А. «Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом».

Данная корректировка рассчитывается по формуле:

$$K = (S_o / S_a)^k, \text{ где}$$

K – корректировка на площадь

S<sub>o</sub> – общая площадь объекта оценки

S<sub>a</sub> – общая площадь объекта-аналога

k – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади

Значение k приведены в следующей таблице:

Наименование вида недвижимости	Прочие субъекты РФ
Жилая	-0,187
Производственная и складская	-0,149
Офисная и торговая	-0,119
Земельные участки	-0,03516

Указанное в таблице значение k, по земельным участкам, соответствует и среднему значению коэффициента торможения по Оренбургской области.

Определение корректировки на площадь для каждого объекта-аналога с применением вышеуказанной формулы и таблицы:

Таблица 14.6.1.6 - Расчет корректировки на площадь участка

Параметр	Объект оценки 1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м.	157 516	1 107 000	8 000 000	10218000
Расчет корректировки		$(329 \cdot 280 / 1107000)^{\wedge-0,03516}$	$(329 \cdot 280 / 8000000)^{\wedge-0,03516}$	$(329 \cdot 280 / 10218000)^{\wedge-0,03516}$
<b>Значение корректировки</b>		<b>1,07</b>	<b>1,15</b>	<b>1,16</b>

Функциональное назначение. Зачастую ввиду ограниченности рынка земельных участков определенного назначения оценщик вынужден использовать в качестве аналогов земельные участки иного назначения, рынок которых в данном районе более развит.

Корректировка на функциональное назначение принята на основании исследований Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018.

### Матрицы коэффициентов

Таблица 55

цены земельных участков		аналог		
		под пашню	под кормовые угодья	под многолетние насаждения
объект оценки	под пашню	1,00	1,35	0,85
	под кормовые угодья	0,74	1,00	0,63
	под многолетние насаждения	1,17	1,58	1,00

Расчет корректировки на функциональное назначение:

Наименование	Объект оценки 1	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь участка, м2	157 516	1 107 000	8 000 000	10218000
в том числе:				

Пашня, кв.м.	-	-	8 000 000	-
Кормовые угодья, кв.м.	-	1 107 000	-	10218000
<b>Значение корректировки</b>		<b>1,00</b>	<b>0,74</b>	<b>1,00</b>

Внесение корректировок базируется на *принципе вклада*.

Стоимость Объекта (объектов) оценки определяется как средневзвешенная величина скорректированной стоимости всех объектов-аналогов (метод весовых коэффициентов). Каждому результату присваивается весовой коэффициент в зависимости от валовой суммы корректировок. Итоговый весовой коэффициент аналогов определялся по формуле<sup>28</sup>:

$$K = \frac{1 - N_i / \sum_i N}{n - 1},$$

где:  $N_i$  - общая валовая коррекция i-ого аналога;  
количество объектов-аналогов.

Расчет стоимости произведен в таблице 14.6.1.8

Таблица 14.6.1.8 - Расчет стоимости Объекта оценки

<b>КОРРЕКТИРОВКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ДЛЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>			
<b>Корректировки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
<b>цена предложения, руб./м2</b>	<b>0,40</b>	<b>0,44</b>	<b>0,24</b>
корректировка на дату предложения цене предложения	1,03	1,03	1,03
<b>стоимость скорректированная, руб./м2</b>	<b>0,41</b>	<b>0,45</b>	<b>0,25</b>
корректировка на торг к цене предложения	0,71	0,71	0,71
<b>стоимость скорректированная, руб./м2</b>	<b>0,29</b>	<b>0,31</b>	<b>0,17</b>
корректировка на местоположение (близость областному центру)	1,00	1,00	1,00
<b>стоимость скорректированная, руб./м2</b>	<b>0,29</b>	<b>0,31</b>	<b>0,17</b>
корректировка на местоположение (близость к пунктам приема и хранения с/х продукции)	0,92	0,92	1,16
<b>стоимость скорректированная, руб./м2</b>	<b>0,26</b>	<b>0,29</b>	<b>0,20</b>
корректировка на наличие подъездных путей с твердым покрытием	1,00	0,83	1,00
<b>стоимость скорректированная, руб./м2</b>	<b>0,26</b>	<b>0,24</b>	<b>0,20</b>
корректировка на агроклиматический потенциал	1	1	0,96
<b>стоимость скорректированная, руб./м2</b>	<b>0,26</b>	<b>0,27</b>	<b>0,19</b>
корректировка на масштаб	1,07	1,15	1,16
<b>стоимость скорректированная, руб./м2</b>	<b>0,28</b>	<b>0,31</b>	<b>0,22</b>
корректировка на конфигурацию	1,00	1,00	1,00
<b>стоимость скорректированная, руб./м2</b>	<b>0,28</b>	<b>0,31</b>	<b>0,22</b>
сумма корректировок	32,9	83,9	53,9
весовой коэффициент	0,404	0,254	0,342
доля объектов-аналогов в рыночной стоимости объект исследования, руб./кв.м	0,11	0,08	0,08
<b>расчетная стоимость, руб./м2</b>	<b>0,27</b>		
<b>Расчетная стоимость Объекта оценки, руб.</b>	<b>42529,0</b>		

<sup>28</sup> <https://srosomet.ru/activities/Metod/>

## 15. Согласование результатов оценки

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

**В результате произведенных расчетов рыночная стоимость объектов недвижимого имущества составила:**

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	гидротехническое сооружение (плотина), площадью – 2024,8 кв.м., кадастровый номер: 56:03:0405001:9; местоположение: Оренбургская обл., Акбулакский район, пос. Макобулак, в 14 км. от устья, на юго-восточной окраине пос. Майкобулак.	<b>4 070 864,00</b>
2	земельный участок площадью 157 716 кв.м., кадастровый номер 56:03:0000000:1288; местоположение: Оренбургская обл., Акбулакский район, 100 м. восточнее пос. Майкобулак, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:03:0.	<b>42 529,00</b>
	Итого:	<b>4 113 393 (четыре миллиона сто тринадцать тысяч триста девяносто три) рубля</b>

Оценщик \_\_\_\_\_



Москвитина Л.В.



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
ПО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

**Дата выдачи:** "11" декабря 2014 года  
**Документы-основания:** • Решение суда от 17.12.2013, выдавший орган: Акбулакский районный суд Оренбургской области, дата вступления в законную силу: 18.01.2014  
**Субъект (субъекты) права:** Муниципальное образование Заилечный сельсовет Акбулакского района Оренбургской области

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, занятые водными объектами, группа 1, общая площадь 157 516 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, Акбулакский район, 100 метров восточнее п. Майкобулак, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:03:0

**Кадастровый (или условный) номер:** 56:03:0000000:1288

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 56-56-14/009/2014-103

Регистратор

Нурмухамбетов



(подпись)

56-АН 573173

56

Федеральный паспорт земельного участка  
 "29" октября 2014г. № 56/14-511010

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

КПЦ

1	Кадастровый номер	56:03:0040000:1288	2	Лист №	1	3	Всего листов	2	
4	Номер кадастрового квартала:	56:03:0040000							
<b>Общие сведения</b>									
5	Предельные номера:	6							
7	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	29.10.2014							
8	Местоположение: Оренбургская область, Акбулакский район, 100 метров восточнее п. Майкобулак, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:03:0								
9	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения								
10	Разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, занятые водными объектами, группа I								
11	Площадь: 157516 +/- 3473 кв. м								
12	Кадастровая стоимость (руб.): 189507,50								
13	Сведения о правах								
14	Особые отметки:								
15	Сведения о природных объектах:								
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 56:03:0040000:1288						
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —						
		16.3	Номера участков, подлежащих слиянию с кадастрового учета: —						
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера сведений 30.10.2019						

Ведущий инженер ОКУ  
 (подпись)

М.П.

Д. А. Ланина  
 (подпись)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости  
объекта недвижимости

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая  
палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по  
Оренбургской области  
полное наименование органа регистрации прав

29.01.2021г.

№КУВИ-002/2021-5815703

На основании запроса от 29.01.2021, поступившего на рассмотрение 29.01.2021, сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:	56:03:0000000:1288
Адрес:	Оренбургская область, Акбулакский район, 100 метров восточнее п.Майкобулак, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:03:0
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 29 января 2021, руб.	931083.75
Дата утверждения кадастровой стоимости:	В Едином государственном реестре недвижимости сведения отсутствуют
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	881-пп 29.11.2019
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	01.01.2020
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01.01.2019
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	данные отсутствуют
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	01.01.2020
Особые отметки:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
ПО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи: "03" марта 2014 года  
Документы-основания: • Решение суда от 17.12.2013, выдавший орган: Акбулакский районный суд Оренбургской области, дата вступления в законную силу: 18.01.2014  
Субъект (субъекты) права: Муниципальное образование Заилечный сельсовет Акбулакского района Оренбургской области

Вид права: Собственность

Объект права: Гидротехническое сооружение, назначение: нежилое, площадь застройки 2024,8 кв.м, инв.№ 53:205:002:000718730, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, Акбулакский район, пос.Майкобулак, в 14 км от устья, на юго-восточной окраине п.Майкобулак

Кадастровый (или условный) номер: 56:03:0405001:9

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" февраля 2014 года сделана запись регистрации № 56-56-14/001/2014-424

Регистратор

Нурмухамбетова З. С.

МП

(подпись)

56-АВ 321480

56

## Перечень документации на объект

№ п.п.	Наименование раздела	Форма	№№ стр.
1	2	3	4
1	Титульный лист	1-ТП	1-2
2	Состав объекта	2-СО	3
3	Сведения о правообладателях объекта	3-ПН	3
4	Экспликация площади земельного участка	4-ЗУ	3
5	Инвентарная карточка на вспомогательное (служебное) строение (пристройку) или сооружение	6-СС	4
ПРИЛОЖЕНИЯ:			
1	Ситуационный план		Лист 1
2	План сооружения		Лист 2

## Общие сведения

- 1 Сведения о наличии или отсутствии запретов или ареста по объекту на период с 01.10.2002г. по настоящее время: нет
- 2 Примечание: --

**Состав объекта**

Унифицированная форма № 2-СО

№ инвентаризационной описи (листа)	Наименование зданий, сооружений	Назначение	Год постройки	Параметр		Площадь застройки (кв. м.)	Инвентаризационная		Инвентарный номер бух. учета	Балансовая стоимость (руб.)
				Единица измерения	Количество		восстановительная стоимость	действительная стоимость		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Г	Гидротехническое сооружение	Сооружение	1970	-	-	2024,8	2496511,0	1747558,0	-	-

Унифицированная форма № 3-ПН

**Сведения о правообладателях объекта**

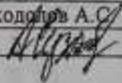
Дата записи	Субъект права	Правоустанавливающие документы	Доля
1	2	3	4
07.02.2011	Не установлен	Отсутствуют	-

Унифицированная форма №4-ЗУ

**Экспликация площади земельного участка (кв. м)**

По документам кв. м	Фактическая	Площадь участка							8	9
		По фактическому использованию								
		Застроенная		Незастроенная						
здания (строения)	сооружения	грунт	зеленые насаждения	дороги, проезды						
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
-	-	-	2024,8	-	-	-	-	-	-	

**Отметки об обследованиях**

Дата обследования	Ф.И.О. Подпись исполнителя	Ф.И.О. Подпись проверяющего
28.12.2010	Суходолов А.С. 	Майстренко Т.А. 

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Сооружение  
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 21 мая 2012 г.

Кадастровый номер 56:03:0405001:9

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 53:205:002:000718730

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Гидротехническое сооружение

1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	обл Оренбургская	
Район	Акбулакский	
Муниципальное образование	Тип	—
	Наименование	—
Населенный пункт	Тип	п
	Наименование	Майкобулак
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	—
	Наименование	—
Номер дома	б/н	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	Г	
Иное описание местоположения	В 14 км от устья, на юго-восточной окраине п. Майкобулак	

1.3. Основная характеристика:

\_\_\_\_\_ (тип) \_\_\_\_\_ (значение) \_\_\_\_\_ (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: не жилое

1.5. Этажность:

количество этажей \_\_\_\_\_, количество подземных этажей \_\_\_\_\_

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1970

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: \_\_\_\_\_

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_

1.9. Примечание:

Общая площадь (2024,8)

Обращаем внимание, что сведения о зданиях, сооружениях, помещениях, объектах незавершенного строительства также могут содержаться в информационных ресурсах ГУП Оренбургской области «Областной центр инвентаризации и оценки недвижимости» и Оренбургского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» - Федеральное БТИ.

1.10. филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Оренбургской области

(наименование должности)

Техник

(полное наименование должности)



*Мишанина А.И.*

А. И. Мишанина

(инициалы, фамилия)

*Каше Верна*

Начальник  
юридического управления  
*каш. А.В. Баев*

№

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,  
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,  
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТА-  
РИЗАЦИИ»

**ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»  
ОРЕНБУРГСКИЙ ФИЛИАЛ  
ЦЕНТРАЛЬНОЕ МЕЖМУНИЦИПАЛЬНОЕ ОТДЕЛЕНИЕ**

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

на Сооружение  
(тип объекта учета)

Гидротехническое сооружение  
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект РФ  
Административный район (ок-  
руг)  
Город (пос.)  
Улица (пер.)

Оренбургская область  
Акбулакский район  
в 14 км от устья, на юго-восточной окраине  
п. Майкобулак

Инвентарный номер	53:205:002:000718730
Реестровый номер	
Кадастровый номер	

Дата обследования объекта учета «28» декабря 2010 г.

Зам. начальника Центрального  
межмуниципального отделения



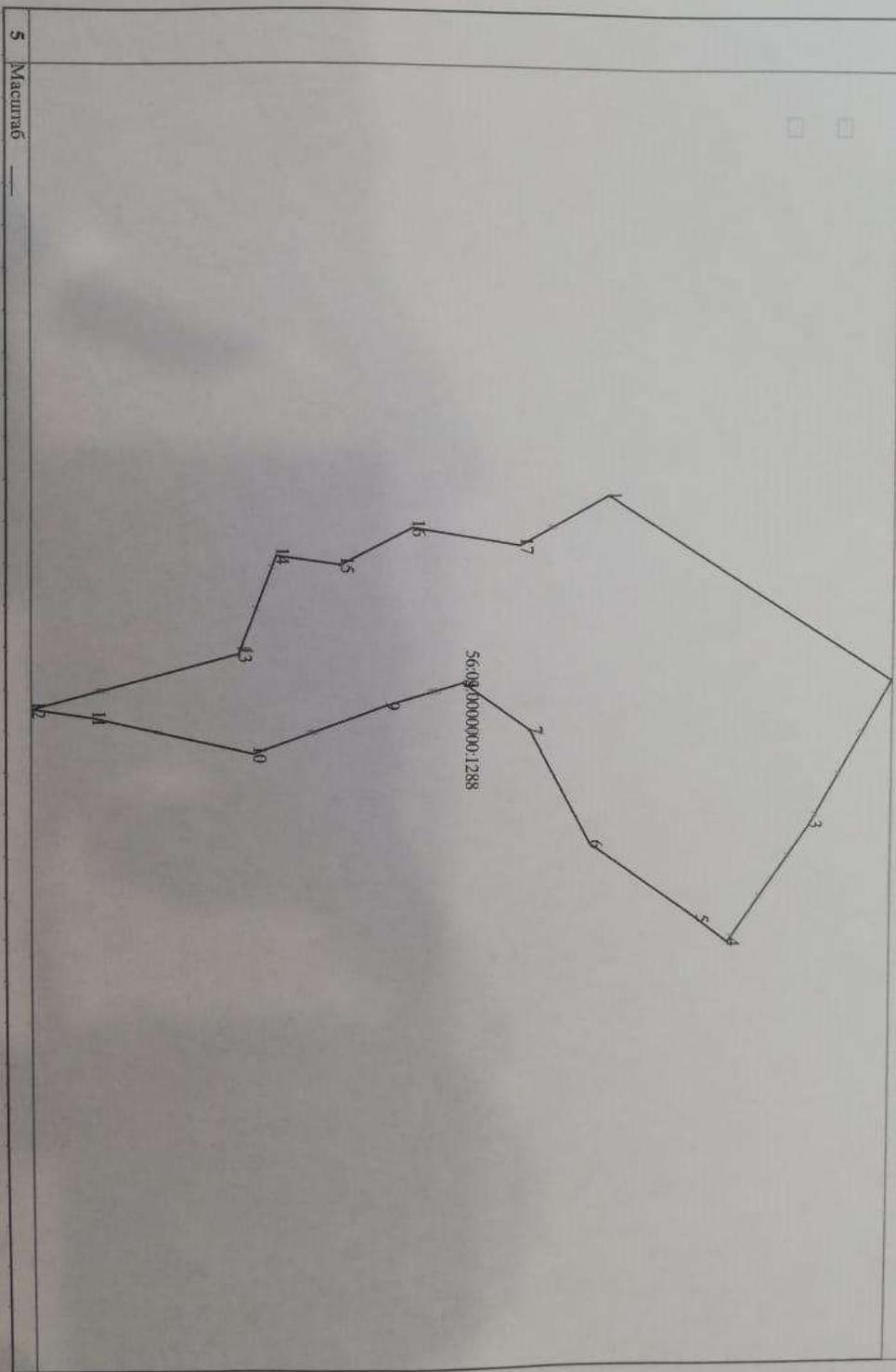
Н.Н. Торопчина

М. П.

2901 октябрь 2014г. № 56/14-511010

1 Кадастровый номер 56:08:0000000:1288  
4 План (чертеж, схема) земельного участка:

2 Лист № 2  
3  
Всего листов: 2



5 Масштаб

Ведущий инженер ОКУ  
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

Д. А. Данина  
(подпись, фамилия)

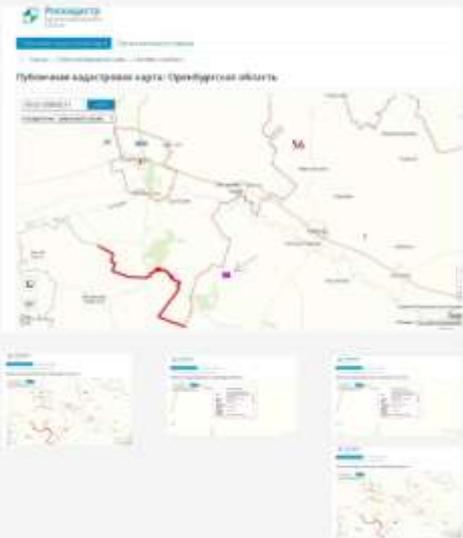
roskadestr.org Архив бесплатных объявлений +30 отзывов

[←Назад к поиску](#)

## Участок 111 га (СНТ, ДНП) ₽440,000

akbulak/zemelnye\_uchastki/uchastok\_111\_ga\_snt\_dnp\_1768219158

<b>Категория</b>	Земельные участки	<b>Оператор</b>	ПАО "МегаФон"
<b>Контакт</b>	Александра Васильевна	<b>Тип</b>	частное
<b>Телефон</b>	89225534257	<b>Номер</b>	1768219158
<b>Адрес</b>	Оренбургская область, Соль-Илецкий городской округ	<b>Метро</b>	не задано
<b>Расположение</b>	Россия, Акбулак		
<b>Дата публикации</b>	Tue Jun 25 2019		
<b>Дата обновления</b>	Tue Jun 25 2019		
<b>Дата скачивания</b>	Tue Jun 25 2019		
<b>Снимок оригинального объявления</b>	<a href="#">открыть</a>		



Продаю земельный участок сельхоз-назначения 111 Га. Участок находится в 25 км от Акбулака и 50 км от Соль-Илецка.

**Роскадастр**  
Кадастр недвижимости в России

[Публичная кадастровая карта](#) [Расчет земельного налога](#)

Главный > Публичная кадастровая карта > Оренбургская область

### Публичная кадастровая карта: Оренбургская область

56:03:1005002:11 [Найти](#)

Определение: земельный участок

**Земельный участок**

**Адрес:** Оренбургская обл, дпн Акбулакский, колхоз имени "Ленина" земельный участок расположен в северной части 56:03:1005002

**Категория земель:** Земля сельскохозяйственного назначения

**Форма собственности:** Частная собственность

**Кадастровая стоимость:** 1774853,1 руб.

**Уточненная площадь:** 1107000 кв.м

**Разрешение:** Для использования в качестве



pkk.crosreestr.ru Публичная кадастровая карта

Участки 56:03:1005002:11

**Земельный участок 56:03:1005002:11**  
 Оренбургская обл, р-н Акбулакский, колхоз имени "Ленина" земельный участок расположен в северной части 56:03:1005002  
 сельскохозяйственные угодья

План ЗУ → План КК → Создать участок ИЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	56:03:1005002:11
Кадастровый квартал:	56:03:1005002
Адрес:	Оренбургская обл, р-н Акбулакский, колхоз имени "Ленина" земельный участок расположен в северной части 56:03:1005002
Площадь уточненная:	1 107 000 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	сельскохозяйственные угодья
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	389 218,88 руб.
Летняя охотничья:	01 01 0100

Согласно карты – кормовые угодья

Расстояние до п.Акбулак ( элеватора)

Измерить расстояние и площадь

---

Последняя точка  
 51° 00' 37.07" N / 55° 37' 25.61" E  
 51.010299 / 55.623779

---

Расстояние 22 393 м (22 393 м)

ruads.org Архив бесплатных объявлений 30 отзывов

Назад к поиску

## Участок 800 га (СНТ, ДНП) ₽3,500,000

akbulak/zemelnye\_uchastki/uchastok\_800\_ga\_snt\_dnp\_959456503

<b>Категория</b>	Земельные участки	<b>Оператор</b>	ПАО "МегаФон"
<b>Контакт</b>	Антон	<b>Тип</b>	частное
<b>Телефон</b>	89225425532	<b>Номер</b>	959456503
<b>Адрес</b>	посёлок, Акбулакский район, Оренбургская область, Акбулак	<b>Метро</b>	не задано

<b>Расположение</b>	Россия, Акбулак
<b>Дата публикации</b>	Thu Jun 13 2019
<b>Дата обновления</b>	Thu Jun 13 2019
<b>Дата окончания</b>	Thu Jun 13 2019

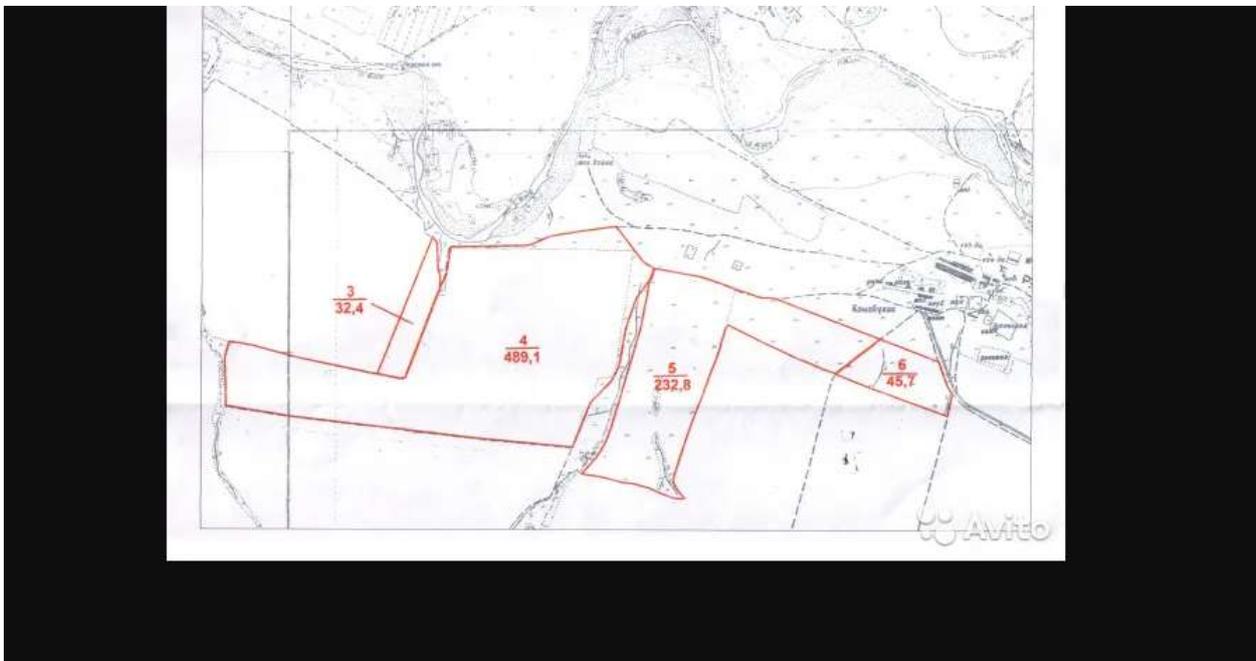
**Снимок оригинального объявления** [открыть](#)

Местоположение: Оренбургская область, Акбулакский район, Заклечный сельсовет., п. Кызылбулак. Общая площадь земельных долей 800,0 га. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования. -земельный участок 3 площадью 32,4 га

ruads.org Архив бесплатных объявлений 30 отзывов

**Снимок оригинального объявления** [открыть](#)

Местоположение: Оренбургская область, Акбулакский район, Заклечный сельсовет., п. Кызылбулак. Общая площадь земельных долей 800,0 га. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования. -земельный участок 3 площадью 32,4 га расположен в западной части кадастрового квартала; - земельный участок 4 площадью 489,1 га расположен в западной части кадастрового квартала; - земельный участок 5 площадью 232,8 га расположен в восточной части кадастрового квартала 56:03:04 16 001; -земельный участок 6 площадью 45,7 га расположен в восточной части кадастрового квартала 56:03:04 16 001. Данные сельхозугодий: находится в лесостепной приграничной зоне с Казахстаном, на расстоянии 30 км., от г. Соль-Илецк где находится единственный в России санаторий, с солеными шахтами, солеными, радоновыми озерами которые содержат в себе уникальные лечебные грязи и на расстоянии 90 км., от областного центра г. Оренбург. Сельскохозяйственные участки расположены вдоль устья реки «Илек», по своему ландшафту ровные не имеют холмов и всевозможных впадин. На данных землях произрастает пшеница мягких сортов, 1 класса которая используется как семенной фонд государства, также пшеница твердых сортов которая идет на изготовление макарон, клейковина у этих сортов пшеницы 25-50. На этих землях также произрастают бахчевые культуры, арбузы по своим вкусовым качествам превосходят Волгоградские, Астраханские и выспевают раньше, первые арбузы поспевают в середине июля, на поливных полях они дают урожай по 45 т. с одного гектара, также вызревает кукуруза, гречка, подсолнечник, просо, рапс, рожь и ячмень пивных сортов. В ближайшее время начнется строительство автомобильной трассы Международного значения «Москва-Пешки», М-5, которая пройдет по землям Акбулака, где уже заканчивается строительство таможенного терминала, так как раньше, он находился в Соль-Илецке, наши земельные участки будут находится в 5 км., от этой трассы. Между участками 5 и 4 (смотреть карту расположение участков), находится овраг, который раньше использовался как искусственное озеро после разрыва плотины во время весеннего паводка несколько лет назад, данный плотину никто не занимался. Цена на продажу 3 500 000 руб. Аренда 500 руб. за 1г. Рассмотрю обмен на жилье в г.Оренбурге.



Публичная кадастровая карта

Участки: 51.045277 55.364790

**Земельный участок 56:03:0416001:11**  
 обл. Оренбургская, р-н Абулганский, с/п. Занлежный, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:03:04 16 001  
 Для сельскохозяйственного производства  
 План 2Ф → План ИИ → Создать участок ИС →

Информация	Излучение
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	56:03:0416001:11
Кадастровый квартал:	56:03:0416001
Адрес:	обл. Оренбургская, р-н Абулганский, с/п. Занлежный, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:03:04 16 001
Площадь:	457 000 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	488 362,56 руб.
Дата определения:	01.01.2019



Участки: 51.048000 55.334064

**Земельный участок 56:03:0416001:10**  
 обл. Оренбургская, р-н Абулганский, с/п. Занлежный, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:03:04 16 001  
 Для сельскохозяйственного производства  
 План 2Ф → План ИИ → Создать участок ИС →

Информация	Излучение
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	56:03:0416001:10
Кадастровый квартал:	56:03:0416001
Адрес:	обл. Оренбургская, р-н Абулганский, с/п. Занлежный, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:03:04 16 001
Площадь:	2 328 000 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 983 841,7 руб.
Дата определения:	01.01.2019



Публичная кадастровая карта

Участки 51.046359 55.311603

**Земельный участок 56:03:0416001:9**  
 обл. Оренбургская, р-н Акбулакский, с/с Заилечный, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала 56:03:04 16 001  
 Для сельскохозяйственного производства  
 План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	56:03:0416001:9
Кадастровый квартал:	56:03:0416001
Адрес:	обл. Оренбургская, р-н Акбулакский, с/с Заилечный, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала 56:03:04 16 001
Площадь декларированная:	4 891 000 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Вид собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	4 546 738,42 руб.

Участки 51.049246 55.298943

**Земельный участок 56:03:0416001:8**  
 обл. Оренбургская, р-н Акбулакский, с/с Заилечный, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала 56:03:04 16 001  
 Для сельскохозяйственного производства  
 План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	56:03:0416001:8
Кадастровый квартал:	56:03:0416001
Адрес:	обл. Оренбургская, р-н Акбулакский, с/с Заилечный, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала 56:03:04 16 001
Площадь декларированная:	324 000 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства

Объект-аналог №3

участки.org Архив бесплатных объявлений 30 страниц

## Участок 1021.8 га (СНТ, ДНП) ₽2,500,000

sol-iletski/zemelnye\_uchastki/uchastok\_1021.8\_ga\_snt\_dnp\_1862766564

<b>Категория</b>	Земельные участки	<b>Оператор</b>	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
<b>Контакт</b>	Сергей Николаевич	<b>Тип</b>	частное
<b>Телефон</b>	89877958050	<b>Номер</b>	1862766564
<b>Адрес</b>	Оренбургская область, Соль-Илецкий г.о.	<b>Метро</b>	нет данных

**Расположение:** Россия, Соль-Илецк

**Дата публикации:** Sat Jan 25 2020

**Дата обновления:** Sat Jan 25 2020

**Дата скачивания:** Sat Jan 25 2020

**Снимок оригинального объявления:** [открыть](#)

Продам землю сельскохозяйственного назначения 1021,8 га, кадастровый №56:29:0000000:2347, расположенную на юге Соль-Илецкого района Оренбургской обл, юго-западнее от с. Троицкое, Недорого.

Фото отсутствует

pkk.rostreestr.ru Публичная кадастровая карта

Участки 56:29:0000000:2347

### Земельный участок 56:29:0000000:2347

Оренбургская область, р-н Соль-Илецкий, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:29:0000000

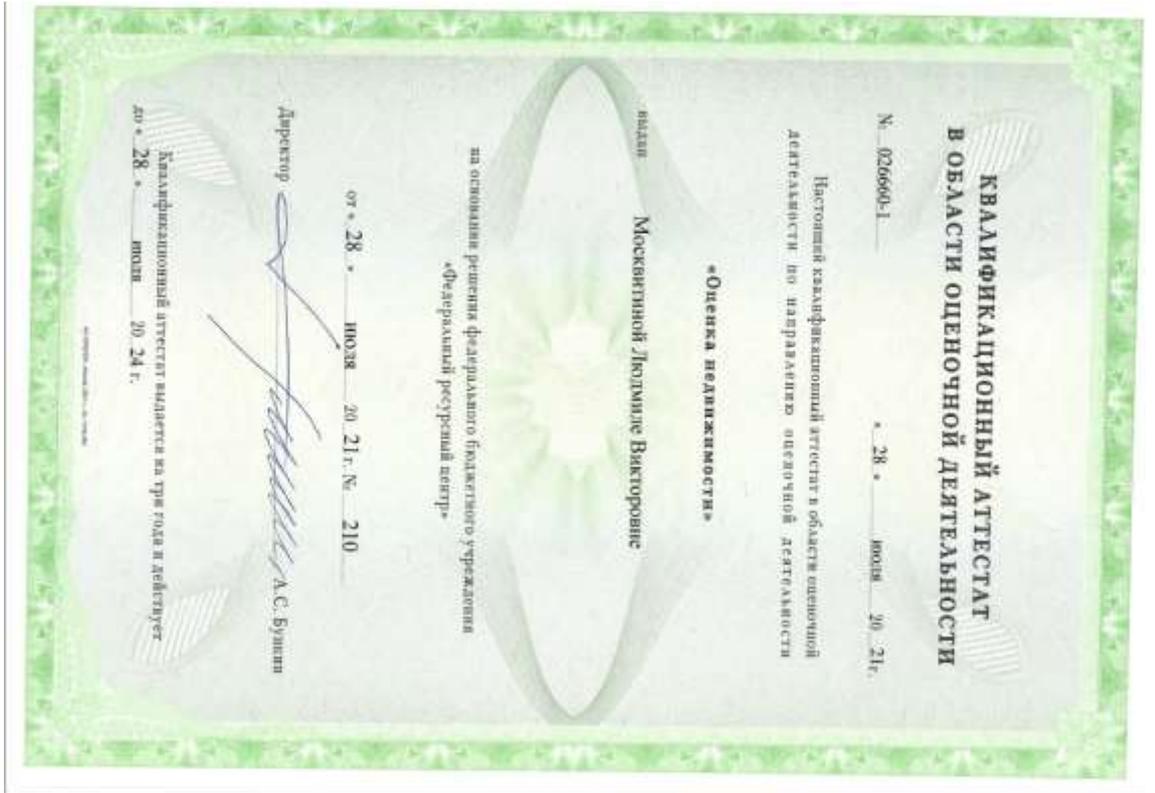
Для сельскохозяйственных целей

План ЗУ → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	<u>56:29:0000000:2347</u>
Кадастровый квартал:	56:29:0000000
Адрес:	Оренбургская область, р-н Соль-Илецкий, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:29:0000000
Площадь учтенная:	10 218 000 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственных целей
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	26 341 592,48 руб.
Дата определения:	01.01.2019

Согласно карты – кормовые угодья

## Документы, регламентирующие деятельность оценщика



ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СЛУЖАЩИХ  
№ 591917718100094422

г. Челябинск, Россия

с 01 января 2021 г.

Настоящий Полис является страховым документом, подтверждающим наличие Договора обязательного страхования ответственности служащих органов государственной власти Челябинской области, органов государственной власти субъектов Челябинской области, органов государственной власти муниципальных образований Челябинской области, органов государственной власти органов местного самоуправления Челябинской области и органов государственной власти органов местного самоуправления муниципальных образований Челябинской области.

Исполнитель: Юридический отдел  
602000, Россия, г. Челябинск, пр. Троицкий, д. 11, кв. 30  
ИНН 7601000033

Адрес: Юридический отдел  
602000, Россия, г. Челябинск, пр. Троицкий, д. 11, кв. 30  
ИНН 7601000033  
Филиал: Челябинск, пр. Троицкий, д. 11, кв. 30  
ИНН 7601000033

1. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: с 01.01.2021 по 31.12.2021 (включительно)

2. СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «АЛЬФА-СТРАХОВАНИЕ»  
Юридический адрес: 602000, Россия, г. Челябинск, пр. Троицкий, д. 11, кв. 30  
ИНН 7601000033

3. СТРАХОВАТЕЛЬСКИЕ СЛУЖАЩИЕ: 1. Иванов Иван Иванович  
2. Петров Петр Иванович  
3. Сидоров Сергей Иванович

4. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: ответственность за неисполнение служебных обязанностей

5. ОБЪЕМ СТРАХОВАНИЯ: в соответствии со ст. 11.1 Закона

6. СТРАХОВАТЕЛЬСКИЕ СЛУЖАЩИЕ: в соответствии со ст. 11.1 Закона

7. ОБЪЕМ СТРАХОВАНИЯ: в соответствии со ст. 11.1 Закона

8. СТРАХОВАТЕЛЬСКИЕ СЛУЖАЩИЕ: в соответствии со ст. 11.1 Закона

9. ОБЪЕМ СТРАХОВАНИЯ: в соответствии со ст. 11.1 Закона

10. ОБЪЕМ СТРАХОВАНИЯ: в соответствии со ст. 11.1 Закона

11. ОБЪЕМ СТРАХОВАНИЯ: в соответствии со ст. 11.1 Закона

12. ОБЪЕМ СТРАХОВАНИЯ: в соответствии со ст. 11.1 Закона

13. ОБЪЕМ СТРАХОВАНИЯ: в соответствии со ст. 11.1 Закона

14. ОБЪЕМ СТРАХОВАНИЯ: в соответствии со ст. 11.1 Закона

15. ОБЪЕМ СТРАХОВАНИЯ: в соответствии со ст. 11.1 Закона

16. ОБЪЕМ СТРАХОВАНИЯ: в соответствии со ст. 11.1 Закона

17. ОБЪЕМ СТРАХОВАНИЯ: в соответствии со ст. 11.1 Закона

18. ОБЪЕМ СТРАХОВАНИЯ: в соответствии со ст. 11.1 Закона

19. ОБЪЕМ СТРАХОВАНИЯ: в соответствии со ст. 11.1 Закона

20. ОБЪЕМ СТРАХОВАНИЯ: в соответствии со ст. 11.1 Закона

21. ОБЪЕМ СТРАХОВАНИЯ: в соответствии со ст. 11.1 Закона

22. ОБЪЕМ СТРАХОВАНИЯ: в соответствии со ст. 11.1 Закона

23. ОБЪЕМ СТРАХОВАНИЯ: в соответствии со ст. 11.1 Закона



Служащий:  
Иванов Иван Иванович  
М.П. Иванов И.И.

