



Общество с ограниченной ответственностью  
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ И НЕДВИЖИМОСТИ "АБРИС"»  
ОГРН 1056132003454 от 24.05.2005 г. ИНН 6132009226  
346630, Ростовская обл., г Семикаракорск, ул. Восточная, д 1

**УТВЕРЖДАЮ**

Директор ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ  
И НЕДВИЖИМОСТИ "АБРИС"»

Раскаряка Ю.А./

(Ф.И.О.)

М.П.

20.10.2023 г.



## Отчёт об оценке № 10.23/18

**ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ:  
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В КОЛИЧЕСТВЕ 4 ШТ.  
ИЗ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ И СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО  
НАЗНАЧЕНИЯ, РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ: ДЛЯ ВЕДЕНИЯ  
ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ:  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,  
СЕМИКАРАКОРСКИЙ РАЙОН, Х. МАЛОМЕЧЕТНЫЙ.**

<b>Заказчик:</b>	Болквадзе Гулсара Умиршаевна
<b>Исполнитель:</b>	ООО «Центр оценки земли и недвижимости "Абрис"»
<b>Оценщик:</b>	Раскаряка Ю. А., реестровый номер 211 в Ассоциация «Межрегиональный Союз Оценщиков» от 16.10.2016 г.
<b>Дата оценки:</b>	19.10.2023 г.
<b>Дата составления отчета:</b>	20.10.2023 г.
<b>Договор:</b>	№ 10.18 от 19.10.2023 г.
<b>Цель оценки и вид стоимости:</b>	Определение стоимости объекта оценки, вид стоимости: рыночная.

г. Семикаракорск  
2023 год.



# ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Болквадзе Г.У

## Уважаемая Гулсара Умиршаевна!

В соответствии с договором на проведение оценки №10.18 от 19.10.2023 г., общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки земли и недвижимости "Абрис" провело оценку по определению рыночной стоимости следующего недвижимого имущества:

- **Земельный участок, площадь 2526+-289 кв.м., Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства.**  
Адрес (местонахождение): Россия, примерно в 199 м по направлению на восток от строения, расположенного по адресу: Ростовская обл. р-н Семикаракорский, х Маломечетный, ул. Октябрьская, 74, дом 74, кадастровый (условный) номер: 61:35:0600005:378
- Земельный участок, площадь 1997+-16 кв.м., Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: приусадебный участок личного подсобного хозяйства.  
Адрес (местонахождение): Россия, Ростовская обл. р-н Семикаракорский, примерно 21 м по направлению на восток от строения, расположенного по адресу: Маломечетный, 6-й переулок, 10, кадастровый (условный) номер: 61:35:0020401:1408
- Земельный участок, площадь 2500 +-35 кв.м., Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства.  
Адрес (местонахождение): Россия, Ростовская область, Семикаракорский район, х. Маломечетный, 6-й переулок, 10,29 м по направлению на юг от строения, кадастровый (условный) номер: 61:35:0600005:615
- Земельный участок, площадь 2500+-18 кв.м., Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства.  
Адрес (местонахождение): Россия, Ростовская область, р-н Семикаракорский, х. Маломечетный, 40 м по направлению на восток от строения, 6-й Переулок, 10, кадастровый (условный) номер: 61:35:0020401:1358 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/5

Оценка (в соответствии с Заданием на оценку) проводилась с целью определения рыночной стоимости недвижимого имущества.

Оценка выполнена по состоянию на 19 октября 2023 г.

в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29.07.1998 г., (с учетом последующих редакций) и положениями «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», Федеральными стандартами оценки ФСО № I, № II, № III, № IV, № V, № VI, №7, Стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков».

Нами, ООО «Центр оценки земли и недвижимости «Абрис», не проводилась аудиторская или иная проверка документов финансовой отчетности и иных данных, предоставленных Заказчиком, так же, как и легитимности прав собственности на оцениваемый объект.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята нами как достоверная.

Обращаем Ваше внимание на то, что настояще письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его. Отдельные части прилагаемого отчета об оценке не могут трактоваться и использоваться раздельно, а только в связи с полным текстом отчета и с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

### Стандарты оценки

При составлении Отчета об оценке оценщик руководствовался требованиями федерального законодательства в области оценочной деятельности, а также требованиями саморегулируемой организации оценщиков, в частности:

Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

*Общие стандарты оценки* (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»,

ФСО II «Виды стоимости»,

ФСО III «Процесс оценки»,

ФСО IV «Задание на оценку»,

ФСО V «Подходы и методы оценки»,

ФСО VI «Отчет об оценке».

Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки: Федеральный стандарт оценки №7. «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611

Заключение о стоимости объекта действительно только для объекта в целом.

Результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации и выполненные расчеты позволили сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату 19.10.2023 г округленно составляет:

**210400 (Двести десять тысяч четыреста) рублей**

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, площадь 2526+/-289 кв.м., Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства. Адрес (местонахождение): Россия, примерно в 199 м по направлению на восток от строения, расположенного по адресу: Ростовская обл. р-н Семикаракорский, х Маломечетный, ул. Октябрьская, 74, дом 74, кадастровый (условный) номер: 61:35:0600005:378	<b>72000</b>
2	Земельный участок, площадь 1997+/-16 кв.м., Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: приусадебный участок личного подсобного хозяйства. Адрес (местонахождение): Россия, Ростовская обл. р-н Семикаракорский, примерно 21 м по направлению на восток от строения, расположенного по адресу: Маломечетный, 6-й переулок, 10, кадастровый (условный) номер: 61:35:0020401:1408	<b>56000</b>
3	Земельный участок, площадь 2500 +/-35 кв.м., Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства. Адрес (местонахождение): Россия, Ростовская область, Семикаракорский район, х. Маломечетный, 6-й переулок, 10,29 м по направлению на юг от строения, кадастровый (условный) номер: 61:35:0600005:615	<b>71000</b>
4	Общая долевая собственность, размер доли: 1/5 земельного участка, площадь 2500+/-18 кв.м., Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства. Адрес (местонахождение): Россия, Ростовская область, р-н Семикаракорский, х. Маломечетный, 40 м по направлению на восток от строения, 6-й Переулок, 10, кадастровый (условный) номер: 61:35:0020401:1358	<b>11 400</b>

Основная информация, ее источники, анализ и методика расчетов приведены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Оценщик:

Раскаряка Ю.А.

Директор:

М.П.

Раскаряка Ю.А.



## СОДЕРЖАНИЕ

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	3
СОДЕРЖАНИЕ.....	5
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	9
1.1. Объект(ы) оценки. (пп.1 п.3 ФСО IV) .....	9
1.2. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.....	9
1.3. Имущественные права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки.....	9
1.4. Указание на соответствие на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом (пп.3 п.3 ФСО IV) .....	10
1.5. Предпосылки стоимости (пп.2 п.3 ФСО IV; п. 3 ФСО II) .....	10
1.6. Специальные допущения (пп. 6 п. 3 ФСО IV).....	10
1.7. Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке объекта оценки. ....	10
1.8. Цель оценки. (пп.2 п.3 ФСО IV).....	10
1.6. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения. ....	10
1.7. Вид стоимости .....	10
1.8. Дата оценки. ....	10
1.9. Иные дополнительные к указанным в пункте 11 ФСО № 9 и п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости .....	10
1.10. Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра Объекта оценки, если таковые существуют.....	10
1.11. Специальные допущения / иные существенные допущения .....	10
1.12. Ограничения оценки .....	10
1.13. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки.....	11
1.14. Форма составления отчета об оценке .....	11
1.15. Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации.....	11
1.16. Форма представления итоговой стоимости (п.п. 4 п. 4 ФСО IV.).....	11
1.17. Валюта, в которой должна быть представлена стоимость.....	11
1.18. Проведение оценки Объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению.....	11
1.19. Допущения и ограничительные условия, используемые оценщиком при проведении оценки. 11	11
1.20. Допущения и ограничительные условия, используемые оценщиком при проведении оценки. 11	11
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	12
2.1 Информация о применяемых федеральных стандартах оценки.....	12
2.2 Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки. ....	12
2.3 Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки.....	12
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ. ....	13
3.1. Ограничения, на которых основывается оценка. ....	13
3.1. Допущения, на которых основывается оценка. ....	14
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	14
4.1. Сведения о заказчике оценки. ....	14
4.1.1. Заказчик. ....	14

4.1.4. Место нахождения.....	14
4.2. Об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку; о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключили трудовой договор.....	15
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	16
5.1. Наименование привлеченных организаций и степень их участия.....	16
5.2. Фамилии, имена отчества привлеченных специалистов с указанием их квалификации и степень их участия.....	16
5.2.1. Квалификация.....	16
5.2.2. Степень участия .....	16
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ. ....	17
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки. ....	17
6.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки.....	17
6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. ....	17
6.3.1. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке. ....	17
6.3.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке. ....	17
6.3.3. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке. ....	17
6.4. Итоговая величина стоимости объекта.....	17
6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости. ....	17
6.6. Порядковый номер отчета.....	17
6.7. Дата составления отчета.....	18
6.8. Дата проведения осмотра объекта оценки. ....	18
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:.....	20
7.2.1. Сведения об имущественных правах на объект оценки.....	21
7.2.1.1. Наименование имущественного права .....	21
7.2.1.2. Данные о правообладателе.....	21
7.2.1.3. Балансовая стоимость объекта оценки .....	21
7.2.2 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.....	21
7.2.3 Сведения о физических свойствах объекта оценки .....	21
7.2.4 Сведения об износе и устареваниях объекта оценки.....	25
7.2.5 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	25
7.2.6. Информация о текущем использовании объекта оценки .....	25
7.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	25
8. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	26
8.1.1. Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	26
8.1.3. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	35
8.2. Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки.....	35
8.3 Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости.....	36
8.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. ....	36
8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен. ....	37

8.6. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость .....	38
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	39
9.1 Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.....	39
9.1.1. Сравнительный подход .....	39
9.1.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода.....	39
9.1.2. Затратный подход .....	39
9.1.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода.....	40
9.1.3. Доходный подход .....	40
9.1.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода.....	40
9.2. Процедура оценки рыночной стоимости .....	41
9.2.1. Процесс оценки.....	41
9.2.2. Методические основы проведения работ .....	42
9.2.3. Источники информации и полнота исследования.....	42
9.2.4. Информация, полученная от различных субъектов рынка.....	42
9.2.5. Информация, полученная из периодических изданий .....	42
9.2.6. Информация, полученная из специализированных изданий.....	42
9.3. Определение рыночной стоимости.....	42
9.3.1. Затратный подход .....	43
9.3.2. Сравнительный подход .....	43
9.3.3. <b>Доходный подход</b> .....	72
9.3.4. Согласование результатов рыночной стоимости участка .....	72
9.3.4.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.....	72
9.3.4.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.....	72
9.3.5. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость .....	72
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....	73
10.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.....	73
10.2 Обоснован выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода .....	73
10.3. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.....	73
11. ПОДПИСИ ОТВЕТСТВЕННЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ .....	74
12. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ .....	75
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	77



## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

### 1.1. Объект(ы) оценки. (пп.1 п.3 ФЗ о ГУ)

– Земельный участок, площадь 2526 кв.м., Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства.

Адрес (местонахождение): Россия, примерно в 199 м по направлению на восток от строения, расположенного по адресу: Ростовская обл. р-н Семикаракорский, х Маломечетный, ул. Октябрьская, 74, дом 74, кадастровый (условный) номер: 61:35:0600005:378

– Земельный участок, площадь 1997 кв.м., Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: приусадебный участок личного подсобного хозяйства.

Адрес (местонахождение): Россия, Ростовская обл. р-н Семикаракорский, примерно 21 м по направлению на восток от строения, расположенного по адресу: Маломечетный, 6-й переулок, 10, кадастровый (условный) номер: 61:35:0020401:1408

– Земельный участок, площадь 2500 кв.м., Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства.

Адрес (местонахождение): Россия, Ростовская область, Семикаракорский район, х. Маломечетный, 6-й переулок, 10, 29 м по направлению на юг от строения, кадастровый (условный) номер: 61:35:0600005:615

– Земельный участок, площадь 2500 кв.м, Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства.

Адрес (местонахождение): Россия, Ростовская область, р-н Семикаракорский, х. Маломечетный, 40 м по направлению на восток от строения, 6-й Переулок, 10, кадастровый (условный) номер: 61:35:0020401:1358 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/5

### 1.2. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.

Таблица 1

Вид сведений	Источники информации
Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-238303345 от 19.10.2023 года, земельный участок, кадастровый номер 61:35:0600005:378 Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-238304295 от 19.10.2023 года, земельный участок, кадастровый номер 61:35:0600005:615 Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-238304876 от 19.10.2023 года, земельный участок, кадастровый номер 61:35:0020401:1358 Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-238303916 от 19.10.2023 года, земельный участок, кадастровый номер 61:35:0020401:1408 Копия свидетельства о государственной регистрации права 61-А3 056294 Дата: 27.07.2012 г Копия свидетельства о государственной регистрации права 61-61/041/003/2016-71/1 Дата: 10.02.2016 г Копия договора купли продажи земельного участка №4 от 07.02.2017 г.

### 1.3. Имущественные права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки.

Право собственности.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки – собственность (без учета обременений).

#### **1.4. Указание на соответствие на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом (пп.3 п.3 ФСО IV)**

Оценка проводится в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

#### **1.5. Предпосылки стоимости (пп.2 п.3 ФСО IV; п. 3 ФСО II)**

- Предполагается сделка с объектом оценки.
- Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
- Дата оценки 19 октября 2023 года;
- Предполагаемым использованием объекта – наиболее эффективное использование;
- Характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях.

#### **1.6. Специальные допущения (пп. 6 п. 3 ФСО IV)**

Иные существенные допущения на момент составления задания на оценку оценщику не известны (раздел II ФСО «Процесс оценки (ФСО III)»)

#### **1.7. Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке объекта оценки.**

Согласно данных выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, ограничение (обременение) права не зарегистрировано.

#### **1.8. Цель оценки. (пп.2 п.3 ФСО IV)**

Определение рыночной стоимости объектов оценки с целью реализации объектов оценки в условиях открытого рынка

#### **1.6. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.**

Организация и проведение торгов по продаже земельного участка.

Ограничений нет.

#### **1.7. Вид стоимости**

Рыночная стоимость.

Итоговое значение рыночной стоимости, после согласования результатов применения подходов, к оценке указано в округленной форме до сотни, округление проведено согласно общепринятым правилам округления (если значение  $< 5$ , то идет обнуление; если знак  $\geq 5$ , то значение +1) ФСО №3 п. 16.

#### **1.8. Дата оценки.**

19 октября 2023 года.

#### **1.9. Иные дополнительные к указанным в пункте 11 ФСО № 9 и п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости**

Не указываются

#### **1.10. Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра Объекта оценки, если таковые существуют**

#### **1.11. Специальные допущения / иные существенные допущения**

Осмотр объекта проводится Оценщиком с выездом на объект. Оценщик исходит из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию на дату проведения фотосъемки 19.10.2023 г.

#### **1.12. Ограничения оценки**

Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, а также лично собранной Оценщиком информации. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления согласовываются Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку

## **1.13. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки**

Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика

## **1.14. Форма составления отчета об оценке**

Отчет составлен на бумажном носителе, пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком, который провел оценку, а также скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

## **1.15. Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации**

В соответствии с договором

## **1.16. Форма представления итоговой стоимости (п.п. 4 п. 4 ФСО IV.)**

Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается:

- в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.

## **1.17. Валюта, в которой должна быть представлена стоимость**

Рубли Российской Федерации

## **1.18. Проведение оценки Объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению**

В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.

## **1.19. Допущения и ограничительные условия, используемые оценщиком при проведении оценки.**

Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений кроме оговоренных в отчете.

Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту недвижимости. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.

Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Сведения, полученные исполнителем и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

Ни заказчик, ни исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

От исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся информации. Мнение исполнителя относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость объекта.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение исполнителя относительно рыночной стоимости объекта оценки как наиболее вероятной цене, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

## **1.20. Допущения и ограничительные условия, используемые оценщиком при проведении оценки.**

отсутствуют.

## **2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.**

### **2.1 Информация о применяемых федеральных стандартах оценки.**

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие Общие стандарты оценки:

- - федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I);
- - федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II);
- - федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III);
- - федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);
- - федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);
- - федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI);
- - федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;

### **2.2 Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки.**

Вид стоимости объектов оценки, определяемой в данном отчете – **рыночная**.

При определении иной расчетной величины используются следующие стандарты оценки:

- Оценка выполнена в соответствии с требованиями Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от № 135 ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 - ФСО I; ФСО II, ФСО III; ФСО IV; ФСО V; ФСО VI. Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

### **2.3 Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки.**

В данном отчете определяется рыночная стоимость объектов оценки, то есть 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

принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от № 135 ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 - ФСО I; ФСО II, ФСО III; ФСО IV; ФСО V; ФСО VI.

ФСО-7, устанавливающий общие требования к проведению оценки, порядок составления задания на оценку, порядок проведения анализа рынка для определения стоимости объекта,

содержит положения, касающиеся анализа наиболее эффективного использования объекта, подходов к оценке и согласования результатов оценки.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков»), утвержденные Наблюдательным советом Ассоциация «МСО».

Настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями действующего федерального законодательства, являющимся обязательным при осуществлении оценочной деятельности: Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года в действующей редакции (далее – ФЗ-135).

### **3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.**

Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее - «Оценщик») и подготовивший данный отчет (далее – «Отчет»), имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки.

#### **3.1. Ограничения, на которых основывается оценка.**

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Выдержки из Отчета (или сам Отчет) не могут копироваться без письменного согласия Оценщика, выполнившего данный Отчет.
3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
4. Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от его имени. Заказчик принимает условие не упоминать имя Оценщика или настоящий Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без его письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик также сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
5. Оценка проводилась с соблюдением условий, что объекты оценки свободны от каких-либо дополнительных обременений, за исключением указанных в предоставленных документах.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. Согласно положению настоящего Отчета, от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
8. Мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, политических и прочих условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
9. Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно, любые заключения о стоимости, и информация об Оценщике, принимавшем участие в работе), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью, без предварительного письменного разрешения Оценщика.
10. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
12. Итоговая величина рыночной 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. Однако Оценщик не гарантирует того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете итоговой величине стоимости.

### **3.1. Допущения, на которых основывается оценка.**

1. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком и собственником объекта оценки, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
2. Оценщик проводит оценку по фактически имеющимся в его распоряжении документам, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки.
3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
5. В отчете приведены значения расчетных величин с учетом округления. Из-за этого возможны незначительные расхождения при проверке отдельных величин.
6. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, во всех случаях, делаются ссылки на источник информации.
7. Настоящий отчет достоверен только в пределах вышеупомянутых ограничений и допущений.
8. Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку. Цена, установленная в случае заключения реальной сделки (в процессе проведения открытых торгов), может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, не типичный спрос, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.
9. Согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» п. 12 «документы, предоставленные заказчиком, должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке». В данном случае Заказчиком выступает физическое лицо, копии документов были получены в присутствии Оценщика, но не заверены Заказчиком.
10. Согласно договора на оценку №10.18 от 19.10.2023 г, целью проведения оценки является определение рыночной стоимости без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться.

## **4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.**

### **4.1. Сведения о заказчике оценки.**

#### **4.1.1. Заказчик.**

Болквадзе Гулсара Умиршаевна

Паспорт гражданина РФ 6017 176182 выдан МОУФМС России по Ростовской области, дата выдачи: 27.07.2017 г, код подразделения: 610-057

#### **4.1.4. Место нахождения.**

346680, Ростовская область, Семикаракорский район, х. Маломечетный, переулок 6, д. 10

**4.2. Об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку; о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключили трудовой договор.**

<b>1</b>	<b>Оценщик</b>	
1.1	Фамилия, имя, отчество	Раскаряка Юрий Алексеевич
1.2	Номер контактного телефона	8 (903)-431-73-34
1.3	Почтовый адрес	346630 Ростовская область, г. Семикаракорск, пр-т В.А.Закруткина, д. 35, оф. 6
1.4	Адрес электронной почты	raskaryuar@rambler.ru
1.5	Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" №025332-1, выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 15.07.2021 по 15.07.2024 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №025331-2, выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 15.07.2021 по 15.07.2024 г.</p>
1.6	Сведения о членстве оценщика в СРОО	Свидетельство СРО Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков" от 16.10.2006 г
1.6.1	Регистрационный номер оценщика	№0211
1.6.2	Наименование СРОО	СРО Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков" (регистрационный №0005 в ЕГР от 11.12.2007 года)
1.6.3	Адрес СРОО	344022, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606
1.7	Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим оценщик Раскаряка Юрий Алексеевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Раскаряка Юрий Алексеевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Раскаряка Юрий Алексеевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<b>2</b>	<b>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	
2.1	Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки земли и недвижимости «Абрис»»

2.2	Сокращенное наименование	ООО «Центр оценки земли и недвижимости «Абрис»»
2.3	ОГРН	ОГРН 1056132003454 дата присвоения 24 мая 2005 года
2.4	Место нахождения	346630 Ростовская область, г. Семикаракорск, пр-т. В.А.Закруткина, 35, оф. 6 <i>(Юридический адрес исполнителя: 346630 Ростовская область, г. Семикаракорск, ул. Восточная, дом 1)</i>
2.5	Сведения независимости юридического лица	<p>На настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки земли и недвижимости «Абрис» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Оценка-Сервис» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

## **5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.**

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

### **5.1. Наименование привлеченных организаций и степень их участия.**

Раскаряка Юрий Алексеевич – проведение оценки объекта оценки.

При выполнении данного отчета, организацией ООО «Центр оценки земли и недвижимости «Абрис» иные специалисты (организации) и Оценщики не привлекались.

### **5.2. Фамилии, имена отчества привлеченных специалистов с указанием их квалификации и степень их участия.**

#### **5.2.1. Квалификация.**

Не привлекались.

#### **5.2.2. Степень участия.**

Не привлекались.

## **6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.**

### **6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.**

Договор 10.18 от 19.10.2023 г.

### **6.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки.**

Объект оценки представляет собой объекты недвижимости:

– Земельный участок, площадь 2526+/-289 кв.м., Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства.

Адрес (местонахождение): Россия, примерно в 199 м по направлению на восток от строения, расположенного по адресу: Ростовская обл. р-н Семикаракорский, х Маломечетный, ул. Октябрьская, 74, дом 74, кадастровый (условный) номер: 61:35:0600005:378

– Земельный участок, площадь 1997+/-16 кв.м., Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: приусадебный участок личного подсобного хозяйства.

Адрес (местонахождение): Россия, Ростовская обл. р-н Семикаракорский, примерно 21 м по направлению на восток от строения, расположенного по адресу: Маломечетный, 6-й переулок, 10, кадастровый (условный) номер: 61:35:0020401:1408

– Земельный участок, площадь 2500 +/-35 кв.м., Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства.

Адрес (местонахождение): Россия, Ростовская область, Семикаракорский район, х. Маломечетный, 6-й переулок, 10, 29 м по направлению на юг от строения, кадастровый (условный) номер: 61:35:0600005:615

– Земельный участок, площадь 2500+/-18 кв.м., Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства.

Адрес (местонахождение): Россия, Ростовская область, р-н Семикаракорский, х. Маломечетный, 40 м по направлению на восток от строения, 6-й Переулок, 10, кадастровый (условный) номер: 61:35:0020401:1358

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

#### *6.3.1. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке.*

Оценщиком при расчетах данный подход не использовался.

#### *6.3.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке.*

**210400 (Двести десять тысяч четыреста) рублей**

#### *6.3.3. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке.*

Оценщиком при расчетах данный подход не использовался.

### **6.4. Итоговая величина стоимости объекта.**

**210400 (Двести десять тысяч четыреста) рублей**

### **6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.**

Цель и задача проведения оценки объекта оценки – оценка рыночной стоимости для определения рыночной стоимости объекта оценки. Результат проведенной оценки может быть использован в целях продажи объекта оценки.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

### **6.6. Порядковый номер отчета.**

10.23/18

**6.7. Дата составления отчета.**

20 октября 2023 года.

**6.8. Дата проведения осмотра объекта оценки.**

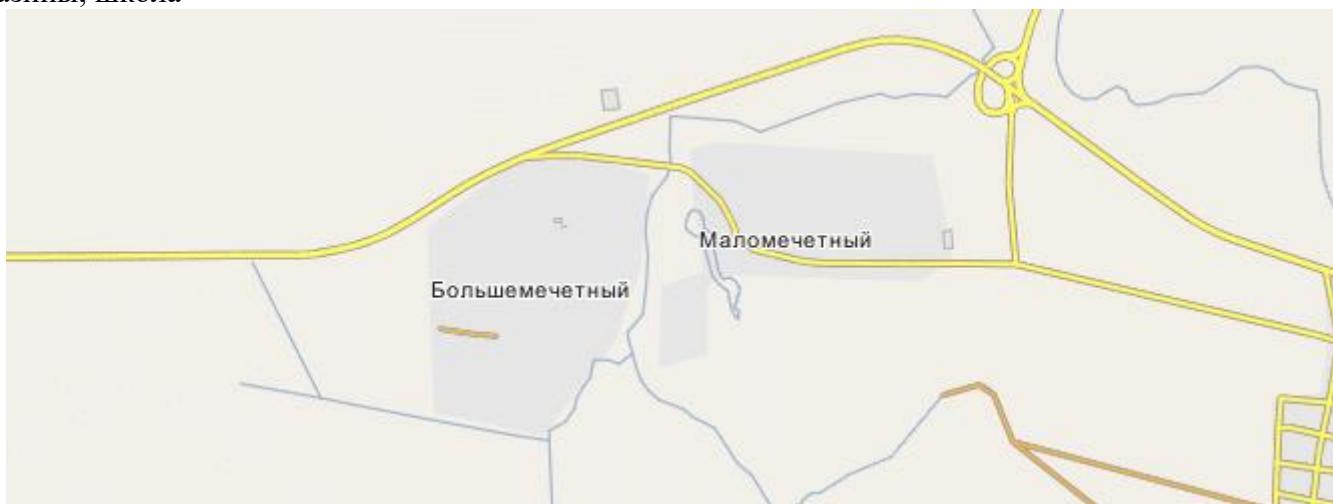
19.10.2023 г.

**7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

**Сведения о населенном пункте, на территории которого расположен земельный участок.**

Оцениваемый объект недвижимости расположен в населенном пункте – Маломечетный, хутор в Семикаракорском районе Ростовской области.

Хутор в составе Большемечетновского сельского поселения Семикаракорского района. Население 921 чел.(перепись 2010г). По данным переписи 2002 г национальный состав был такой: русские 61%, турки 27%. В 2016 по местным данным жителей 1001, а подворий 303. 19 км от г. Семикаракорска. В хуторе асфальтированные улицы, проведен газопровод. В хуторе имеются магазины, школа



Семикаракорский район - административный и муниципальный район, один из сорока трех в Ростовской области, Россия. Район расположен в центральной части Ростовской области, занимая левобережье долины реки Дон в месте падения в нее реки Сал. С юго-запада граница района примыкает к землям Багаевского района, с северо-запада к землям Константиновского района, с востока – к землям Цимлянского и Мартыновского района.

Площадь района составляет 1402 квадратных километра

Население: 52 833 человека (перепись 2010 года)

Административный центр – г. Семикаракорск (районного подчинения) расположен в северо-западной части территории района на левом берегу реки Дон.

Расстояние до областного центра г. Ростова-на-Дону – 120 км.

Расположение района в области:



Источник информации: <https://zsro.ru/region/division/>

**Рисунок 1**

#### **Анализ местоположения объекта оценки.**

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Семикаракорский район, Большемечетновское сельское поселение, х. Маломечетный.

**Таблица 1 Расположение в населенном пункте:**

<b>Удаленность от центра населенного пункта</b>	Располагается на восточной окраине хутора.
<b>Близость к ведущим транспортным магистралям</b>	Объект оценки Отдален от главной магистрали населенного пункта, подъездные пути – грунтовые, состояние среднее, транспортная доступность – удовлетворительная
<b>Общие сведения о районе расположения участка (прим. зона, жилая застройка, близость торговых центров, складов)</b>	Зона жилой застройки.
<b>Характер использования соседних земельных участков (свободные от застройки, застроенные, виды улучшений)</b>	Малоэтажные жилые дома с надворными постройками.



Рисунок 2

7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Таблица 2

Данные	Источник получения	Наличие информации
Количественные и качественные характеристики (площадь, объем, форма участка и т.п.)	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	отражено
Состав прав	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	отражено
Сведения о существующих ограничениях и обременениях	данные сайта rosreestr.ru, пояснения заказчика	отражено
Сведения о балансовой стоимости	пояснения заказчика	отражено
Корректирующие коэффициенты	справочник оценщика недвижимости Лейфер Л.А.; анализ рынка недвижимости	отражено

**7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:**

Ликвидность любого объекта недвижимости определяется соотношением спроса и предложения на аналогичные оцениваемому объекту недвижимости на локальном рынке. Величину ликвидности удобно характеризовать величиной срока экспозиции, то есть длительностью необходимого маркетингового периода, адекватного оцениваемым объектам.

Наличие факторов, снижающих ликвидность оцениваемых объектов:

- не установлены.

Наличие факторов, повышающих ликвидность оцениваемых объектов:

- не установлены.

По мнению оценщика, опиравшемуся на данные по предложениям аналогичных объектов в Аксайском районе, объекты оценки относятся к средневысоким ликвидным объектам недвижимости.

#### *7.2.1. Сведения об имущественных правах на объект оценки*

##### *7.2.1.1. Наименование имущественного права*

Собственность.

##### *7.2.1.2. Данные о правообладателе*

Болквадзе Гулсара Умиршаевна

##### *7.2.1.3. Балансовая стоимость объекта оценки*

Земельный участок балансовой стоимости не имеет.

##### *7.2.2 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки*

Согласно данных выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, ограничение (обременение) права не зарегистрировано.

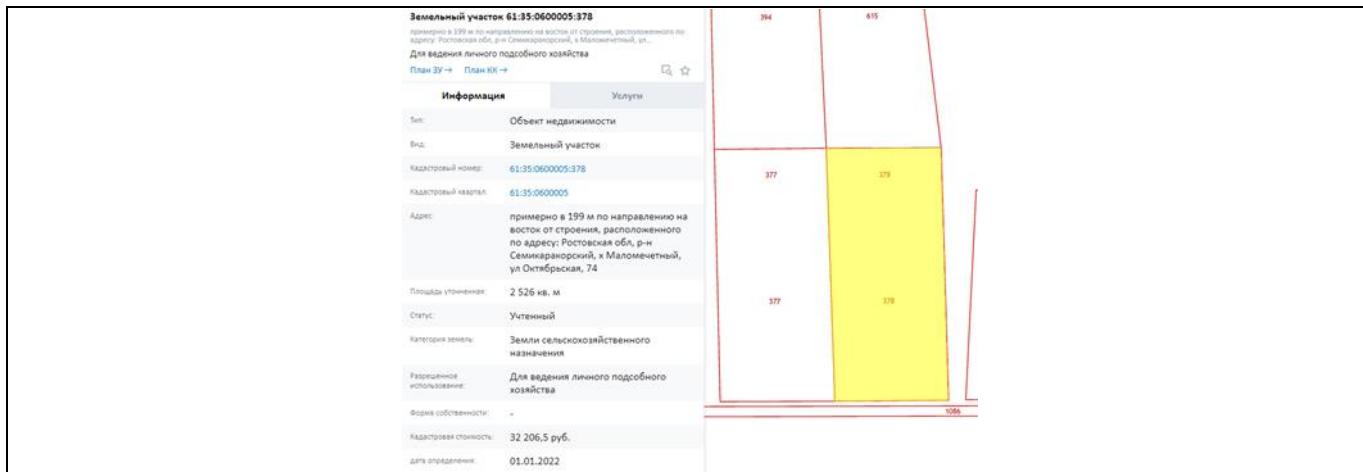
##### *7.2.3 Сведения о физических свойствах объекта оценки*

1. Земельный участок, Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства. кадастровый номер: 61:35:0600005:378, Площадь: 2526 кв.м.,

Адрес (местонахождение): Россия, примерно в 199 м по направлению на восток от строения, расположенного по адресу: Ростовская обл. р-н Семикаракорский, х Маломечетный, ул. Октябрьская, 74, дом 74,

*Таблица 3*

<b>Характеристика</b>	<b>Значение</b>
Сведения о физических свойствах, количественных и качественных характеристиках объекта	
Площадь земельного участка, кв. м	2526
Кадастровый (или условный) номер	61:35:0600005:378
Кадастровая стоимость, руб.	32206.5
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование/назначение	для ведения личного подсобного хозяйства
Текущее использование земельного участка	Используется как приусадебный участок, под огородом
Физические характеристики земельного участка	Рельеф преимущественно ровный, прочие качественные характеристики не выявлены
Объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке (улучшения)*	отсутствуют
Благоустройство территории	Отсутствуют
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	Собственность. 61-61-41/019/2012-814 27.07.2012 г.
Объект оценки:	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК. Назначение: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства
Собственник:	Болквадзе Гулсара Умиршаевна
Правоустанавливающие документы:	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2023-238303345 от 19.10.2023 года, земельный участок, кадастровый номер 61:35:0600005:378
Ограничения (обременения) права:	Запрещение регистрации, Арест



*Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком, сведения из открытых источников информации*

2. Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: приусадебный участок личного подсобного хозяйства. Площадь: 1997 кв.м., Кадастровый номер: 61:35:0020401:1408

Адрес (местонахождение): Россия, Ростовская обл. р-н Семикаракорский, примерно 21 м по направлению на восток от строения, расположенного по адресу: Маломечетный, 6-й переулок, 10,

*Таблица 4*

Характеристика	Значение
Сведения о физических свойствах, количественных и качественных характеристиках объекта	
Площадь земельного участка, кв. м	1997
Кадастровый (или условный) номер	61:35:0020401:1408
Кадастровая стоимость, руб.	1057291.68
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование/назначение	приусадебный участок личного подсобного хозяйства
Текущее использование земельного участка	Используется как приусадебный участок, под огородом
Физические характеристики земельного участка	Рельеф преимущественно ровный, прочие качественные характеристики не выявлены
Объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке (улучшения)*	отсутствуют
Благоустройство территории	Отсутствуют
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	Собственность 61:35:0020401:1408-61/041/2017-1 28.02.2017
Объект оценки:	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК. Назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: приусадебный участок личного подсобного хозяйства
Собственник:	Болквадзе Гулсара Умиршаевна
Правоустанавливающие документы:	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-238303916 от 19.10.2023 года, земельный участок, кадастровый номер 61:35:0020401:1408 Копия договора купли продажи земельного участка №4 от 07.02.2017 г.
Ограничения (обременения) права:	Запрещение регистрации, Арест

Характеристика	Значение
<b>Земельный участок 61:35:0020401:1408</b> Ростовская область, р-н Семикаракорский, поселок Маломечетный, 6-й переулок, 10, кадастровый номер 61:35:0020401:1408 <b>Приусадебный участок личного подсобного хозяйства</b> <a href="#">План 3D</a> → <a href="#">План КК</a> → <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <b>Информация</b> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <b>Тип:</b> Объект недвижимости  <b>Вид:</b> Земельный участок  <b>Кадастровый номер:</b> 61:35:0020401  <b>Кадастровый квартал:</b> 61:35:0020401  <b>Адрес:</b> Ростовская область, р-н Семикаракорский, поселок Маломечетный, 6-й переулок, 10  <b>Площадь уточненная:</b> 1 997 кв. м  <b>Статус:</b> Учтенный  <b>Категория земель:</b> Земли населённых пунктов  <b>Разрешенное использование:</b> Приусадебный участок личного подсобного хозяйства  <b>Форма собственности:</b> Частная собственность  <b>Кадастровая стоимость:</b> 1 057 291,68 руб.  <b>Дата определения:</b> 01.01.2022           </div> </div> <div style="flex: 1; text-align: center;"> </div> </div>	

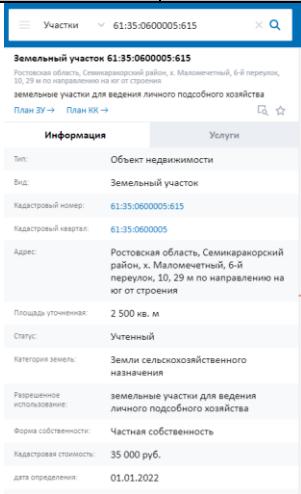
*Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком, сведения из открытых источников информации*

3. Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь 2500 кв.м., кадастровый номер: 61:35:0600005:615

Адрес (местонахождение): Россия, Ростовская область, Семикаракорский район, х. Маломечетный, 6-й переулок, 10,29 м по направлению на юг от строения,

Таблица 5

Характеристика	Значение
Сведения о физических свойствах, количественных и качественных характеристиках объекта	
Площадь земельного участка, кв. м	2500
Кадастровый (или условный) номер	61:35:0600005:615
Кадастровая стоимость, руб.	35000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование/назначение	земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства
Текущее использование земельного участка	Используется как приусадебный участок, под огородом
Физические характеристики земельного участка	Рельеф преимущественно ровный, прочие качественные характеристики не выявлены
Объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке (улучшения)*	отсутствуют
Благоустройство территории	Отсутствуют
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	Собственность 61-61/041-61/041/003/2016-71/1 10.02.2016 г
Объект оценки:	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК. Назначение: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства
Собственник:	Болквадзе Гулсара Умиршаевна
Правоустанавливающие документы:	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 238304295 от 19.10.2023 года, земельный участок, кадастровый номер 61:35:0600005:615
Ограничения (обременения) права:	Запрещение регистрации, Арест

Характеристика	Значение
 <p>Земельный участок 61:35:0600005:615 Ростовская область, Семикаракорский район, х. Маломечетный, 6-й переулок, 10, 29 м по направлению на юг от строения земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства План ЗУ → План ИК →</p> <p><b>Информация</b></p> <p>Тип: Объект недвижимости Вид: Земельный участок Кадастровый номер: 61:35:0600005:615 Кадастровый квартал: 61:35:0600005 Адрес: Ростовская область, Семикаракорский район, х. Маломечетный, 6-й переулок, 10, 29 м по направлению на юг от строения Площадь уточненная: 2 500 кв. м Статус: Ученный Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Разрешенное использование: земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства Форма собственности: Частная собственность Кадастровая стоимость: 35 000 руб. дата определения: 01.01.2022</p>	

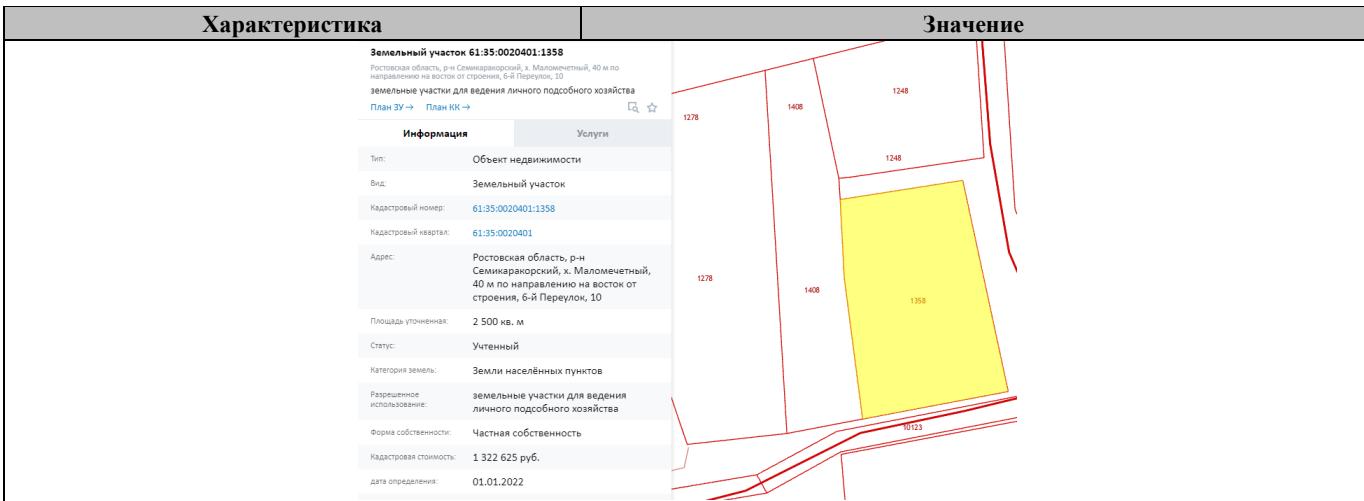
Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком, сведения из открытых источников информации

4. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь 2500 кв.м.. кадастровый (условный) номер: 61:35:0020401:1358

Адрес (местонахождение): Россия, Ростовская область, р-н Семикаракорский, х. Маломечетный, 40 м по направлению на восток от строения, 6-й Переулок, 10,

Таблица 6

Характеристика	Значение
Сведения о физических свойствах, количественных и качественных характеристиках объекта	
Площадь земельного участка, кв. м	2500
Кадастровый (или условный) номер	61:35:0020401:1358
Кадастровая стоимость, руб.	1322625
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование/назначение	земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства
Текущее использование земельного участка	Используется как приусадебный участок, под огородом
Физические характеристики земельного участка	Рельеф преимущественно ровный, прочие качественные характеристики не выявлены
Объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке (улучшения)*	отсутствуют
Благоустройство территории	Отсутствуют
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	Общая долевая собственность, 1/5 61-61/041-61/041/005/2015-1919 08.04.2015
Объект оценки:	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК. Назначение: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства
Собственник:	Болквадзе Гулсара Умиршаевна
Правоустанавливающие документы:	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-238304876 от 19.10.2023 года, земельный участок, кадастровый номер 61:35:0020401:1358
Ограничения (обременения) права:	Запрещение регистрации, Арест



*Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком, сведения из открытых источников информации*

#### 7.2.4 Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Износ и устаревание к земельному участку не относятся.

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

Других факторов и характеристик, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, оценщиком не выявлено.

#### 7.2.6. Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату осмотра на земельном участке строения отсутствуют.

Земельные участки имеют общие границы.

7.3. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки.

Не установлена.

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

Анализ наиболее эффективное использование позволяет определить преимущественное доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Он выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, положениями об исторических зонах и т.д.

2. Физическая осуществимость: рассмотрение физически осуществимых в данной местности способов использования.

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

4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимальный доход.

В Законе об оценочной деятельности статья 11 «Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение». В данном случае оценка не проводится для целей девелопмента, реконструкции, разработка инвестиционного проекта, бизнес-план, цель и задача оценки расчет рыночной стоимости для последующей продажи. Земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования». Анализ наиболее эффективного использования не производится.

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.

### 8.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости.

#### Описание общей ситуации на рынке земельных участков.

Согласно Гражданскому Кодексу РФ (1 часть, ст. 130), земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, относятся к недвижимому имуществу. Таким образом, основным фактором, относящим объекты именно к недвижимости, является фактор фиксированного местоположения, а, значит, непосредственная связь с землей. А стоимость земли во многом определяет стоимость существующих и возводимых на ней объектов.

Категории земель и виды разрешенного использования земельных участков.

В соответствии с Земельным кодексом РФ все земли делятся на 7 категорий по целевому назначению:

- земли населенных пунктов;
- земли сельхозназначения;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, телевидения, обороны, безопасности;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли запаса.

#### 8.1.1. Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

##### Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир всё время изменяется: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают глубочайший ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой неоколониальной гегемонии США и других стран Запада, но необеспеченной реальным экономическим ростом этих стран. Финансовое доминирование Запада сопровождается полным военным контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. Войны, «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки, организованные и финансированные странами Запада во всех частях мира: в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белоруссии и Казахстане.

С целью военного давления и сдерживания экономического развития России (а прежде – СССР), как главного геополитического и военного конкурента, Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводят всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против России и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торговоэкономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать этим санкциям, направленным на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизации российской экономики, её финансовой и политической системы. Разжигание национальной розни в странах бывшего СССР, нацистский переворот 2014 года на Украине и снабжение неонацистского режима современным оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации и разжигает войны с целью разрешения своих

экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, ограниченность рынков сбыта, стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, необеспеченность доллара) и внутриполитических кризисов.

США фактически арестовали размещенные за рубежом российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, обязывают международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.

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, 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 Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, выполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали и критически высокие риски для отечественной экономики, для дальнейшего социального развития страны.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России 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, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока не устанавливаются новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

## Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2022.pdf>, зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

(в сопоставимых ценах)

№		2021г.		1 плг. 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	<b>131015,0</b>	<b>+4,7</b>	<b>-0,4</b>
2.	Инвестиции в основной капитал	<b>22945,4</b>	<b>+7,7</b>	<b>+7,8</b>
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		<b>-1,2</b>	<b>-0,8</b>
			2021г.	<u>Янв-авг</u> 2022г.
			+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	<b>+5,3</b>	<b>+0,9</b>	
5.	Продукция сельского хозяйства	<b>+1,9</b>	<b>+4,6</b>	
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	<b>+6,0</b>	<b>+5,1</b>	
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.			
8.	- жилых помещений	<b>+12,7</b>	<b>+33,3</b>	
9.	- нежилых помещений	<b>+10,5</b>	нет данных	
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	<b>+39,6</b>	<b>+2,8</b>	
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	<b>+5,3</b>	<b>-0,8</b>	
12.	в том числе, железнодорожного транспорта (около 50%)	<b>+3,4</b>	<b>+0,7</b>	
13.	Трубопроводного (около 43%)	<b>+7,4</b>	<b>-2,3</b>	
14.	Автомобильного (около 6%)	<b>+5,0</b>	<b>+2,2</b>	
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	<b>+7,3</b>	<b>-4,9</b>	
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	<b>+14,1</b>	<b>+4,0</b>	
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	<b>+23,5</b>	<b>+2,2</b>	
18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			<u>янв-июль</u> 2022
19.	- номинальная	<b>+9,8</b>	<b>+12,6</b>	
20.	- реальная (учитывает инфляцию)	<b>+2,9</b>	<b>-1,6</b>	
21.	<u>Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:</u>	<b>+8,5</b>	<b>+7,5</b>	
22.	Инфляция (годовая) на конец <b>августа 2022</b> года (г/г)			
23.	- производственная	<b>+28,6</b>	<b>+17,7</b>	
24.	- потребительская	<b>+6,7</b>	<b>+14,3</b>	
25.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах		<b>+2,6р</b>	<b>+23,9</b>
26.	Кредиторская задолженность организаций		<b>+18,8</b>	<b>+19,7</b>
27.	- просроченная кредиторская задолженность		<b>5,9 % от кредиторск задолж</b>	<b>5,2 % от кредиторск</b>
28.	Сумма средств организаций на счетах в банках		<b>+19,5</b>	<b>+27,9</b>
39.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками		<b>+5,5</b>	<b>+3,7</b>
30.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам		<b>+23,9</b>	<b>+11,5</b>
31.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам		<b>+25,1</b>	<b>+17,6</b>
32.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам		<b>0,6%</b>	<b>0,5%</b>
33.	Доходы консолидированного бюджета			<b>+23,6</b>

34 .	<u>Международные резервы (ЗВР), на 30.09.22г. 540,7 млрд. долл. США</u>	+8,3	-11,6
35 .	<u>Фонд национального благосостояния на 01.09.22г. 11,87 трлн. руб.</u> или <b>196,6</b> млрд. долл. США (+3,2% от ВВП)	-0,5	-15,4
36 .	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.09.22г. <b>56,6</b> млрд. долл. США	+5,3	-3,2

### Выводы и перспективы российской экономики

Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного и сельскохозяйственного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России. Вместе с тем, эти санкции как цепная реакция ударили по всей мировой экономике, прежде всего, европейской: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации стран.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, 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

По данным Росреестра, за 1 кв. 2022 года в России заключено 941 тыс. (+15% г/г) сделок купли-продажи, в том числе - 862 тыс. (+2,3% г/г) ипотечных сделок. За январь-июнь 2022 год заключено 382,8 тыс. договоров участия в долевом строительстве (-9%).

Государственное стимулирование ипотеки, а также рост цен стройматериалов в 2021-2022 годах и рост номинальных зарплат, вызванные вбросом денег в экономику в связи с пандемией, повлекли ажиотажный спрос и экономически необоснованный рост цен на рынке жилой недвижимости. Поэтому 2021 – начало 2022 года отмечены высоким ростом спроса, количества сделок и цен на новые квартиры, индивидуальные дома и земельные участки под жильё, но уже во втором квартале года отмечено

Отставание темпов строительства от темпов ввода жилья (недостроенного ранее) в эксплуатацию по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к еще большему спаду темпов строительства, 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 бизнес- и премиумклассе, ведет к существенному росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая

сложившуюся негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения и малого, среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях массового спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объем предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок восстановится по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен будут ограничен снижением спроса на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения 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 мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить 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 будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечет развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).
4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку») и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей

инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

### **Источники:**

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2022.pdf>,
3. <http://www.cbr.ru/> [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),
4. [https://minfin.gov.ru/ru/performace/public\\_debt/external/structure/?id\\_38=69444gosudarstvennyi\\_vneshnii\\_dolg\\_rossiiskoi\\_federatsii\\_2011-2022\\_gg](https://minfin.gov.ru/ru/performace/public_debt/external/structure/?id_38=69444gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg).
5. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
6. <https://romir.ru/studies>

*Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.10.2022 года.*

### **Краткая характеристика Ростовской области.**

#### **Социально экономический обзор.**

Ростовская область находится в южной части Восточно-Европейской равнины и частично в Северо-Кавказском регионе, занимая обширную территорию в речном бассейне Нижнего Дона. По характеру поверхности территории области представляет собой равнину, расчлененную долинами рек и балками. Максимальная высота над уровнем моря – 253 м. С севера на территорию области заходит Среднерусская возвышенность, на западе вклинивается восточная часть Донецкого кряжа, в юго-восточной части области возвышаются Сальско-Манычская гряда и Ергени.

Расстояние от Москвы до Ростова-на-Дону – 1226 км. Область занимает площадь 100,8 тыс. кв. км, что составляет 0,6 % территории России, имеет протяжённость 470 км с севера на юг, 455 км с запада на восток.

#### **Административное и территориальное деление Ростовской области**

В административно-территориальном отношении Ростовская область состоит из 23 городов и 39 районов. В состав области входят 463 муниципальных образований, состоящих из 12 городских округов, 43 муниципальных районов, 18 городских поселений, 390 сельских поселений.

Административный центр области – г. Ростов-на-Дону с населением более 1,1 млн.

человек является самым крупным городом на юге России. Численность населения области – 4276,4 тыс. человек (данные переписи 2010 года). Из них в городах проживают 2876,3 тыс. человек, в сельской местности – 1400,1 тыс. человек (что эквивалентно 3 % населения России). Плотность населения области – 43,90 человека на 1 кв. км, средний возраст 37,30 года.

Население области по национальному составу составляют 89,3% населения области, 2,7% - украинцы, 2,5% - армяне, 0,6% - белорусы, в целом в области проживают представители более 150 национальностей и народностей. Взаимное уважение народов, традиционно крепкие хозяйствственные и культурные связи – главные ценности, которые берегут на Дону.

Трудоспособное население составляет около 70% от общей численности. Уровень образования населения в экономически активном возрасте достаточно высок. Так, на 1000 человек среднее специальное образование имеют 300, среднее общее образование – 400, неполное среднее – 87, высшее – 190 человек, незаконченное высшее – 12.

Среднегодовая численность занятых в экономике составляет 1,75 млн. человек, в том числе на предприятиях негосударственного сектора — 1,2 млн. человек.

Крупными городами области являются: Таганрог — с численностью населения 281,9 тыс. человек, Шахты — 254,7 тыс. чел., Новочеркасск — 184,47 тыс. чел., Волгодонск — 172,4 тыс. чел. И Новошахтинск — 117,6 тыс. чел. (данные переписи 2002 года).



Рисунок 3 Административная карта Ростовской области.

### Инфраструктура Ростовской области.

Являясь «воротами» России в страны Черноморского и Прикаспийского бассейнов, Ростовская область обладает развитой инфраструктурой, представленной железнодорожными и автомобильными магистралями федерального значения, морскими и речными портами, международным аэропортом в городе Ростове-на-Дону. Транспортная инфраструктура области составляет часть одного из ведущих международных транспортных коридоров, проходящих, по маршруту: Санкт-Петербург-Москва-Ростов-Новороссийск. Ростовскую область пересекает автомагистраль, параллельно ей проходит ж/д путь Москва-Ростов-Кавказ, судоходный путь по реке из центра России в Черное и Средиземное моря, а также воздушный коридор Санкт-Петербург-Москва-Кавказский регион.

Основным перевозчиком грузов и пассажиров в регионе является; Северо-Кавказская железная дорога. Эксплуатационная длина ж/д путей общего пользования составляет около 2000 км.

В систему водного транспорта входит пять портов: Ростовский речной, Азовский и Таганрогский морские, Волгодонский и Усть-Донецкий, связавшие регион с пятью морями. Протяженность судоходных внутренних путей составляет 1100 км. Протяженность автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием составляет около 19 тыс. км.

### Анализ социально-экономической ситуации в регионе.

**Оборот организаций** по итогам января-сентября 2021 года составил 3 632,8 млрд рублей или 120,8% к уровню января-сентября 2020 года. Наибольший рост оборота обеспечен предприятиями сельского хозяйства; добычи полезных ископаемых; обрабатывающих производств; обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха; водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений; строительства; деятельности гостиниц и предприятий общественного питания; деятельности профессиональной, научной и технической; образования; деятельности в области здравоохранения и социальных услуг; в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений.

**Индекс промышленного производства** области по итогам января-сентября 2021 года составил 111,6% по сравнению с январем-сентябрем 2020 года (в РФ – 104,7%).

Увеличение объемов отмечается по всем основным видам промышленного производства.

**Добыча полезных ископаемых** в отчетном периоде по сравнению с аналогичным периодом 2020 года увеличилась в 1,4 раза (в РФ рост – на 3%). Положительная динамика сложилась за счет деятельности предприятий по *добыче угля* – рост в 1,5 раза. Объем отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами на предприятиях добывающего сектора составил 35,2 млрд рублей.

Рост объемов производства отмечается по виду деятельности **«обрабатывающие производства»** – на 11% (в РФ рост – на 5,2%). Предприятиями обрабатывающих производств в

январе-сентябре 2021 года отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 807,0 млрд рублей, что составляет 80,4% совокупного объема отгруженной промышленной продукции. Выпуск продукции по сравнению с январем-сентябрем 2020 года увеличен на предприятиях по девятнадцати видам деятельности, на десяти из них темпы роста составили выше 111%.

В машиностроительном секторе, где сформировано 19,3% общего объема отгруженной продукции обрабатывающих производств, по сравнению с январем-сентябрем 2020 года выросло производство *автомобильных средств, прицепов и полуприцепов* – на 59,7% (в РФ – рост на 25,1%), производство *компьютеров, электронных и оптических изделий* – на 18,3% (в РФ – рост на 3,9%); производство *электрического оборудования* – на 7,3% (в РФ рост – на 6,6%); производство *машин и оборудования, не включенных в другие группировки* – на 5,9% (в РФ – рост на 10,6%), производство *прочих транспортных средств и оборудования* – на 14,2% (в РФ – рост на 14,2%).

Больше, чем в январе-сентябре 2020 года, изготовлено аппаратуры коммуникационной, радио- или телевизионной передающей; прочих приборов для контроля физических величин; электродвигателей переменного и постоянного тока; генераторов переменного тока; трансформаторов электрических; двигателей гидравлических и пневматических; прочих тракторов для сельского хозяйства; комбайнов зерноуборочных; прочих машин для уборки зерновых, масличных, бобовых и крупяных культур; автобетоновозов; прицепов-цистерн и полуприцепов-цистерн для перевозки нефтепродуктов, воды и прочих жидкостей; прочих комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств.

В январе-сентябре 2021 года по сравнению с январем-сентябрем 2020 года увеличено производство *резиновых и пластмассовых изделий* на 18,2% (в РФ – рост на 9,6%).

Индекс производства *кокса, нефтепродуктов* в январе-сентябре 2021 года составил 117,3% (в РФ – 101,6%).

Выросло производство химических веществ и химических продуктов – на 52% (в РФ – рост на 6,2%), производство *лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях* – на 2% (в РФ – рост на 17,9%).

За отчетный период по сравнению с январем-сентябрем предыдущего года выросло производство *готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования* на 13,6% (в РФ – рост на 6,7%), производство *металлургической продукции* – на 17% (в РФ – рост на 0,7%).

Предприятиями данных видов деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 169,4 млрд рублей, что обеспечило 21% объема отгруженной продукции обрабатывающих отраслей.

В январе-сентябре 2021 года по сравнению с январем-сентябрем 2020 года в Ростовской области выросло производство *текстильных изделий* на 36,9% (в РФ – рост на 9,6%), производство бумаги и бумажных изделий – на 9,7% (в РФ – рост на 9,2%), объемы обработки древесины и производства изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения – на 15,9% (в РФ – рост на 8,9%), производство кожи и изделий из кожи – на 4% (в РФ – рост на 11,5%); производство *одежды* – на 26% (в РФ – рост на 4%). При этом снижен выпуск *полиграфической продукции и копирования носителей информации* на 7,1% (в РФ – рост на 8,3%).

В отчетном периоде по сравнению с январем-сентябрем 2020 года объем производства *прочей неметаллической минеральной продукции* снизился на 1,5% (в РФ – рост на 6,6%).

Индекс *производства по виду деятельности «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха»* по итогам января-сентября 2021 года составил 106,7% к уровню января-сентября 2020 года (в РФ – 107,7%). Отмечается увеличение генерации электроэнергии на 20,1%, пара и горячей воды – на 5,2%, газообразного топлива – на 18,2%. Предприятиями этого вида деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 131,5 млрд рублей (в действующих ценах на 18,0% больше, чем за январь-сентябрь 2020 года) и сформировано 13,1% совокупного объема отгруженной продукции промышленного производства.

Индекс производства по виду деятельности *«водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»* по итогам января-сентября 2021 года составил 111% к уровню аналогичного периода 2020 года (в РФ – 118,9%). Предприятиями этого вида деятельности отгружено продукции собственного производства,

выполнено работ и услуг собственными силами на 30,3 млрд рублей и сформировано 3,0% совокупного объема отгруженной продукции промышленного производства.

По оперативным данным в январе-июне 2021 года по полному кругу организаций освоено 155,9 млрд рублей **инвестиций в основной капитал** или 121,9% в сопоставимых ценах к уровню января-июня 2020 года (*в России – 107,3%*). Объем частных инвестиций (*по оперативным данным*) составил 134,1 млрд рублей, индекс физического объема – 120,3%.

В январе-сентябре 2021 года хозяйствами всех категорий произведено **продукции сельского хозяйства** на 301,3 млрд рублей, что на 3,5% больше, чем в январе-сентябре 2020 года (*по России – снижение на 4,3%*).

По состоянию на 27.10.2021 поздние зерновые культуры убраны на площади 174,9 тыс. га (78,6% от плана), валовой сбор составил 644,4 тыс. тонн при урожайности 36,8 ц/га (в 2020 году – 26,6 ц/га); масличные культуры убраны с площади 879,3 тыс. га (89,1% от плана), валовой сбор составил 1 705,6 тыс. тонн, урожайность 19,4 ц/га (в 2020 году – 16,8 ц/га).

Сахарная свекла убрана на площади 11,6 тыс. га (71,6% от плана), валовой сбор составил 574,6 тыс. тонн при урожайности 497,3 ц/га.

Продолжается сбор урожая картофеля и овощей (валовой сбор картофеля – 160,0 тыс. тонн при урожайности 290 ц/га; овощи открытого грунта – 182,0 тыс. тонн при урожайности 343 ц/га).

Сельхозтоваропроизводители области приступили к севу озимых культур под урожай 2022 года. Посеяно 2 765,2 тыс. га (101,6 % к плану), в том числе с удобрениями 2 404,6 тыс. га (87,0 %).

По состоянию на 27.10.2021 обеспеченность минеральными удобрениями к осенним полевым работам с учетом переходящего остатка составляет 111% (155,2 тыс. тонн в д.в.).

В январе-сентябре 2021 года всеми категориями хозяйств произведено: мяса (скот и птица на убой в живом весе) – 217,5 тыс. тонн (на 21,2% больше, чем за аналогичный период 2020 года); яиц – 999,0 млн штук (на 25,2% меньше, чем за аналогичный период 2020 года); молока – 848,7 тыс. тонн (на 0,2% меньше, чем за аналогичный период 2020 года).

Объем работ, выполненных по виду деятельности **«Строительство»**, в январе-сентябре 2021 года составил 153,2 млрд рублей, что в 1,5 раза (в сопоставимых ценах) больше, чем в январе-сентябре 2020 года (*по России – на 6,0%*). Введено в эксплуатацию 1 892,6 тыс. кв. метров жилья или на 17,2% больше по сравнению с январем-сентябрем 2020 года.

**Индекс потребительских цен** в сентябре 2021 года к декабрю 2020 года составил 105,2%. Цены на *продовольственные товары* выросли на 6,3%, на *непродовольственные товары* – на 5,2%, на *платные услуги* населению – на 3,6%.

По итогам января-сентября 2021 года **оборот розничной торговли** составил 832,1 млрд рублей, что на 13,2% больше, чем в январе-сентябре 2020 года (*в России – рост на 8,4%*), **оборот общественного питания** – 30,4 млрд рублей, что на 16,2% больше, чем год назад (*в России – рост на 27,4%*). **Объем платных услуг**, оказанных населению Ростовской области в январе-сентябре 2021 года, составил 195,8 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 15,5% больше, чем годом ранее (*по России – рост на 18,8%*).

**Среднемесячная заработная плата** по полному кругу предприятий по оперативным данным за январь-август 2021 года составила 37 720,4 рублей, что на 8,9% больше, чем в январе-августе 2020 года (*по России – рост на 9,2%*).

**Среднесписочная численность** работников по полному кругу предприятий области в январе-августе 2021 года по сравнению с январем-августом 2020 года снизилась на 0,2% и составила 1 036,3 тыс. человек.

По состоянию на 1 октября 2021 года **численность зарегистрированных безработных** составила 21,0 тыс. человек, что соответствует уровню регистрируемой безработицы 1,0% против 1,1% на 1 сентября 2021 года.

В ходе реализации мероприятий в январе-сентябре 2021 года трудоустроено 94 820 граждан. Оплачиваемые общественные работы были организованы для 8 301 гражданина.

На профессиональное обучение направлены 5 133 безработных гражданина и 86 работников организаций, находящихся под риском увольнения.

На 01.10.2021 банк вакансий службы занятости содержал 72 476 вакансий, из них 66,7 % – по рабочим профессиям.

По итогам января-августа 2021 года **миграционная ситуация** характеризуется ростом числа прибывших в Ростовскую область.

Их количество превысило число выбывших на 5 918 человек (*в январе-августе 2020 года наблюдался рост на 8 140 человек*).

В январе-августе 2021 года крупными и средними организациями области получено 119,5 млрд рублей **прибыли**, что в 1,6 раза превысило уровень января-августа 2020 года. Убытки составили 43,7 млрд рублей.

Рост прибыли обеспечен предприятиями добычи полезных ископаемых (*в 4,3 раза*); деятельности по операциям с недвижимым имуществом (*в 2,1 раза*), транспортировки и хранения (*в 2,0 раза*), торговли (*в 1,9 раза*), строительства (*в 1,9 раза*), по обеспечению электроэнергией, газом, паром, кондиционированием воздуха (*в 1,5 раза*), сельского хозяйства (*в 1,5 раза*), обрабатывающих производств (*в 1,4 раза*) и др.

Удельный вес убыточных организаций по итогам января-августа 2021 года в общем количестве крупных и средних организаций составил 25,0% (*в России – 27,8%*) при 29,1% в январе-августе 2020 года.

**Дебиторская задолженность** крупных и средних организаций по состоянию на 1 сентября 2021 года составила 625,9 млрд рублей и выросла за месяц на 6,7%. Просроченная задолженность за месяц выросла на 4,1% и составила 20,8 млрд рублей.

**Кредиторская задолженность** по состоянию на 1 сентября 2021 года сложилась в объеме 817,6 млрд рублей, за месяц она увеличилась на 4,3%. Просроченная задолженность за месяц увеличилась на 1,9% и составила 159,7 млрд рублей. (<https://www.donland.ru/result-report/1182/>)

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

Влияние прочих факторов на стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

### **8.2. Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки.**

Особенностью рынка земель населенных пунктов, является узкая специализация его участников, которая характеризуется активной конкуренцией, разнообразием тактических поисков с целью обеспечения устойчивой конкурентоспособности, что является основной предпосылкой оказания профессиональных услуг высокого качества.

Что касается объектов, подобных оцениваемому, то можно отметить, что в Ростовской области рынок земельных участков населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства, развит.

Активное состояние рынка земель населенных пунктов Ростовской области обосновывается следующими факторами:

- развитие сельскохозяйственного производства и переработки;
- развитие мелкого и среднего предпринимательства;
- наличие рабочих мест в населенном пункте;
- значительные производственные резервы на заводах строительной индустрии;

Все перечисленные факторы оказывают положительное воздействие и на рынок земельных участков населенных пунктов Ростовской области.

Незначительное снижение цен на продажу нежилой недвижимости в конце 2020 и начале 2021 годов, обусловлено инфляционным процессом, проходящим в экономике нашей страны.

По результатам изучения рынка земельных участков населенных пунктов, как составной части недвижимости, оценщиком сделан вывод, о том, что рыночная стоимость на объекты аналогичные оцениваемому, в зависимости от сегмента, будет оставаться в стабильном состоянии, имеются тенденции к снижению стоимости.

Реклама по продаже недвижимости сосредоточена в следующих источниках информации:

- газеты «Недвижимость Ростова и области»;
- газета «ВСЁ ДЛЯ ВАС»;
- информационно-поисковая система [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru), [www.rostov.estate.ru](http://www.rostov.estate.ru), [www.nirlan.ru](http://www.nirlan.ru), [www.landlord.ru](http://www.landlord.ru), [www.alfadon.ru](http://www.alfadon.ru), [rnd.move.ru](http://rnd.move.ru).

На рынке земельных участков населенных пунктов представлены предложения по использованию, размерам площадей, месторасположению, оснащенности инженерной инфраструктурой, стоимости и другим параметрам.

Для построения адекватного прогноза, развития рынка земельных участков населенных пунктов, для ИЖС (ЛПХ) в 2022 году, необходимо учесть влияние всех значимых факторов. Согласно исследованиям аналитиков, любые изменения на рынке связаны с действием каких-либо причин.

Указанный сегмент рынка земельных участков населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства не насыщенный, но подвержен резким сезонным колебаниям и мгновенно реагирует на экономическую и политическую ситуацию в России.

В регионе пока не отмечается снижение экономической активности, это дает основание предполагать, что снижение спроса земельных участков, аналогичных оцениваемому, не произойдет, и типичным покупателем на данном сегменте рынка останутся граждане.

#### **Анализ предложений по сегменту недвижимости показал:**

цена предложения изменяется не прямо пропорционально изменению площадей земельного участка, а с некоторым отставанием, которое не является постоянной величиной, а изменяется в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения, удобных подъездных путей и т.д.

Коммерческая привлекательность (ликвидность) оцениваемого объекта недвижимости в настоящее время выше средней по следующим показателям:

- удовлетворительного местоположения;
- удовлетворительных подъездных путей;
- достаточного инженерного обеспечения;
- площади земельного участка;
- хорошей репутации по экологичности.

Анализ предложений по аналогичным (оцениваемому объекту) земельным участкам показал, что:

- рынок земельных участков населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства, развивается.

Из-за предсказуемости экономической ситуации на краткосрочный период (один квартал), искусственного торможения официального биржевого курса валют и других причин сделаны выводы: рыночная стоимость на объекты, аналогичные оцениваемым будет оставаться на том же уровне, имеется тенденция к снижению цен.

### **8.3 Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости.**

На основании вышеизложенного и учитывая качественные и количественные параметры объектов оценки можно выделить следующие факторы, оказывающие существенное влияние на рыночную стоимость земельных участков населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства:

**Местоположение.** Расположение более удобное близкое к административному центру населенного пункта.

Наличие автомобильных магистралей существенно повышает рыночную стоимость земельных участков населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства.

**Наличие коммуникаций.** Освоенные земельные участки значительно превышают по рыночной стоимости неосвоенные.

### **8.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.**

Объект оценки – Свободный земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

Объект используется по назначению.

Таким образом, сегмент рынка, к которому относится объект оценки - объекты жилой застройки.

**8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.**

Особенностью рынка недвижимости является узкая специализация его участников, которая характеризуется активной конкуренцией, разнообразием тактических поисков с целью обеспечения устойчивой конкурентоспособности, что является основной предпосылкой оказания профессиональных услуг высокого качества.

В ходе анализа рынка было выявлено, что рынок недвижимости Ростовской области характеризуется средней развитостью и низкой активностью. При этом Оценщиком было выявлено достаточное количество данных для проведения расчетов.

В ходе анализа рынка недвижимости в город Семикаракорск Семикаракорского района, оценщиком было выявлено значительное количество аналогичных строений на земельных участках для ведения личного подсобного хозяйства в продаже, и земельные участки, и жилые дома, предлагаемые к продаже в соседних населенных пунктах:

В ниже следующих таблицах представлена выборка по продаже земельных участков, предназначенных под индивидуальную жилую застройку и домовладений

**Таблица 7 – Выборка по цене предложения земельных участков под индивидуальную жилую застройку**

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена, руб	УПС, руб./кв.м.	Ссылка на источник предложения
1	2	3	4	5	6
1	Российская Федерация, Ростовская область, муниципальный район Заветинский, сельское поселение Фоминское, х. Алексеев, ул. Центральная, 4 г	2000	44000	22	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000009490000000008_15/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000009490000000008_15/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>
2	обл Ростовская, м.р-н Заветинский, с.п. Никольское, х Новобеляевский, ул Зеленая д.36	3000	30000	10	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000009490000000008_4/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000009490000000008_4/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>
3	обл Ростовская, м.р-н Заветинский, с.п. Фоминское, х Потапенко ул. Клубная, д. 12 а	3632	55000	15	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000009490000000008_5/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000009490000000008_5/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>
4	обл Ростовская Российская Федерация, Ростовская область, Семикаракорский р-н, в границах МО «Задоно-Кагальницкое сельское поселение»	1500	67766	45	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000014360000000076_3/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000014360000000076_3/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>
5	обл Ростовская, м.р-н Цимлянский, с.п. Саркеловское, п Саркел	1917	68000	35	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000008880000000040_2/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000008880000000040_2/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>
6	обл Ростовская Семикаракорский район, примерно в 73 м по направлению на юго-восток от строения, расположенного по адресу: х. Большемечетный, ул. Заречная, 34	1419	122194	86	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000014360000000073_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000014360000000073_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>
7	обл Ростовская, м.р-н Песчанокопский, с.п. Песчанокопское, с Песчанокопское, ул Красная, дом 64 Российская	9990	160000	16	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000071960000000041_14/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000071960000000041_14/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>
8	обл Ростовская, м.р-н Песчанокопский, с.п. Песчанокопское, с Песчанокопское, ул Калинина обл Ростовская, м.р-н Песчанокопский, с.п. Песчанокопское, с Песчанокопское, ул Калинина, 5а	7400	126000	17	<a href="https://pkk.rosreestr.ru/#/search/46.98860047456444,43.6562891006048/19/@5zm3l3v31?text=61%3A11%3A0080201%3A241&amp;type=1&amp;opened=61%3A11%3A80201%3A241">https://pkk.rosreestr.ru/#/search/46.98860047456444,43.6562891006048/19/@5zm3l3v31?text=61%3A11%3A0080201%3A241&amp;type=1&amp;opened=61%3A11%3A80201%3A241</a>
9	обл Ростовская, м.р-н Милитинский, с.п. Маньково-Березовское, сл Маньково-Березовская, ул Набережная Ростовская	1338	32000	24	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000053370000000065_2/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000053370000000065_2/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена, руб	УПС, руб./кв.м.	Ссылка на источник предложения
1	2	3	4	5	6
	область, Милитинский район, сл. Маньково-Березовская, ул. Набережная, 15Б				
10	обл Ростовская, м.р-н Константиновский, г.п. Константиновское, х Старозолотовский, ул Донских казаков 14Б	1887	61790	33	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000029800000000018_7/(lotInfo:info)?fromRec=f_alse">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000029800000000018_7/(lotInfo:info)?fromRec=f_alse</a>
11	обл Ростовская, м.р-н Милитинский, с.п. Николо-Березовское, х Приходько-Придченский, ул Березовая Ростовская область, Милитинский муниципальный р-н, с/п Николо-Березовское, х. Приходько-Придченский, ул. Березовая, земельный участок 30а	10000	227000	23	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000053370000000065_1/(lotInfo:info)?fromRec=f_alse">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000053370000000065_1/(lotInfo:info)?fromRec=f_alse</a>

Исходя из представленных таблиц, можно сделать вывод о ценовом диапазоне на земельные участки под индивидуальную жилую застройку

Показатель	Стоимость за 1 кв.м., руб.
Максимальное значение	86
Среднее значение	30
Минимальное значение	10,0

Средняя стоимость 1 сотки земельного участка под ЛПХ составила 3000 руб.

Диапазон стоимости за 1 сотку земельного участка под ЛПХ составил от 1000 руб. до 9000 руб.

#### **Разброс цен значительный, что характеризует рынок как неактивный.**

Таким образом, результаты изучения регионального рынка объекта оценки, оценщиком было установлено, что рынок развит слабо, предложения о продаже таких объектов представлены на рынке в ограниченном количестве, и интервал цен на них представляет собой широкий диапазон цен, очевидно связанный с различным ценовым поведением продавцов, действующих, не ориентируясь на текущее рыночное предложение.

В трактовке издания «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2.» под ред.Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2018, стр. 47-48, такой рынок необходимо классифицировать как **неактивный**:

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

Самую высокую стоимость имеют земельные участки, обеспеченные инженерно-техническими коммуникациями – электроснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение, расположенные рядом, находящиеся в районе с развитой инфраструктурой

#### **8.6. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.**

Анализ рынка земельных участков населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства показал, что объем рыночной информации, отвечающий требованиям полноты и презентативности, на территории Большеворловского поселения Ростовской области не достаточен.

Оценщиком выявлена и использована информация о объектах аналогах, имеющие сходные характеристики с объектами оценки в других районах области.

## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

### 9.1 Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» для оценки объекта оценки применяются три подхода: доходный, сравнительный, затратный.

#### 9.1.1. Сравнительный подход.

**Сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения [ФСО V, п.4].

Сравнительный, или рыночный подход — это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен недавно произведенных сделок и цен предложения объектов, аналогичных оцениваемому объекту. При этом исходят из правила замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены, заплаченные за аналогичные объекты, служат исходной информацией для расчета стоимости данного объекта. На сравнительном подходе основаны методы сравнения продаж, выделения и распределения.

#### 9.1.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода.

Таблица 8

№ п/п	Подходы и методы оценки	Область применения	Условия применения метода	Наличие необходимых условий применения метода оценки
Сравнительный подход				
1	Метод сравнения продаж	Застроенные и незастроенные земельные участки	Наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемому	Метод применяется (обоснование указано ниже)
2	Метод выделения	Застроенные земельные участки	Наличие информации о ценах сделок с единными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок	Метод не применяется (обоснование указано ниже)
3	Метод распределения	Застроенные земельные участки	1. Наличие информации о ценах сделок с единными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему оцениваемый земельный участок 2. Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости 3. Соответствие улучшений участка его наиболее эффективному использованию	Метод не применяется (обоснование указано ниже)

Для определения рыночной стоимости земельного участка используется сравнительный подход, а в рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж. Т.к. рынок земельных участков является развитым и характеризуется достаточным количеством объектов сравнения, то использование *метода сравнения продаж* является целесообразным и корректным.

#### 9.1.2. Затратный подход.

**Затратный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения [ФСО V, п.24]

#### 9.1.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода.

В чистом виде затратный подход при определении рыночной стоимости земельных участков не используется, так как земельный участок является неисчерпаемым ресурсом и не может быть воссоздан заново, и, следовательно, не могут быть определены затраты на его воссоздание. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

#### 9.1.3. Доходный подход.

**Доходный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод [ФСО V, п.11].

#### 9.1.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода.

Таблица 9

№ п/п	Подходы и методы оценки	Область применения	Условия применения метода	Применение метода
Доходный подход				
1	Метод капитализации земельной ренты	Застроенные и незастроенные земельные участки	Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка	Метод не применяется (обоснование указано ниже)
2	Метод остатка для земли	Застроенные и незастроенные земельные участки	Возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход	Метод не применяется (обоснование указано ниже)
3	Метод предполагаемого использования	Застроенные и незастроенные земельные участки	Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход	Метод не применяется (обоснование указано ниже)

*Метод капитализации земельной ренты* – если земельный участок способен независимо приносить ренту как свободный, эту ренту при наличии достаточных рыночных данных можно капитализировать в показатель рыночной стоимости. Используется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Применение невозможно, так как на дату оценки рынок аренды земельных участков является монопольным – государство является практически единственным арендодателем, вторичный рынок аренды земельных участков, где частные арендодатели в условиях конкуренции сдают в аренду земельные участки на открытом рынке другим частникам, отсутствует, отсутствуют и данные по земельной ренте.

- *Капитализация арендной платы (или метод остатка)* – для оценки земельного участка в качестве элементов анализа применяются данные о доходах и расходах. Проводится финансовый анализ чистого дохода, который можно получить от использования имущества с целью извлечения дохода. Из чистого дохода делается вычет с учетом финансовой отдачи, требуемой улучшениями. Оставшийся доход считается остаточным, приходящимся на счет земли, для получения показателя стоимости он капитализируется. Применение метода ограничивается доходными объектами имущества. Данный метод требует наличия информации по состоянию на дату оценки, связанной с арендными ставками на объекты сравнения, а также с рисками, отраженными в ставке дисконтирования. Так при расчете указанной ставки требуется рассчитать и определить следующие параметры:

- ставка дохода на капитал,
- норма возврата капитала,
- безрисковая ставка дохода,
- ставка за дополнительный риск,
- компенсация за низкую ликвидность,
- премия за инвестиционный менеджмент,
- коэффициент рекапитализации.

В связи с тем, что метод капитализации арендной платы подразумевает широкое применение экспертных данных, особенно при расчете ставки дисконтирования, что вносит субъективность в

итоговые результаты и может не отражать реальную оценку земельного участка, Оценщиком принято решение отказаться от использования данного метода. Кроме того, недостаток метода заключается в сложности распределения доходов, относящихся к пассивной и активной части основных производственных средств (земельным участкам, зданиям и оборудованию).

- *Метод предполагаемого использования* является методом дисконтирования денежных потоков. Оценка земли данным методом заключается в том, что моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход или рента), последовательно дисконтируется на дату оценки и затем суммируется с целью получения текущей стоимости земли. Метод предполагаемого использования наиболее подходит для оценки инвестиционной стоимости земли и любого природного объекта (например, месторождения, участка лесной земли и др.), то есть стоимости, удовлетворяющей требования инвестора к доходности конкретного проекта. Оценщик принял решение отказаться от использования данного метода

Отметим, что одной разновидностью метода является метод разбивки на участки. Используется при определении стоимости участка, пригодного для разбивания на индивидуальные участки Т.к. изначально не предполагается разбивка и продажа индивидуальных земельных участков, то использование указанной разновидности метода некорректно.

## **9.2. Процедура оценки рыночной стоимости.**

### **9.2.1. Процесс оценки**

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения вопросов по определению рыночной стоимости имущества в соответствии с поставленной целью. При выполнении настоящей работы процедура оценки рыночной стоимости объекта недвижимости включала в себя:

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки. На данном этапе Оценщиком собирается детальная информация, относящаяся к оцениваемому недвижимому имуществу. Сбор данных осуществляется путем визуального осмотра объекта

Оценщиком и анализа информации об объекте, предоставленной Заказчиком. Сбор информации об объекте оценки производится по следующим направлениям:

- имущественные права и обременения, связанные с объектом;
- местоположение объекта оценки;
- физические характеристики объекта;
- информация о текущем использовании объекта.

Анализ рынка, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к оценке рыночной стоимости. На этом этапе Оценщиком собирается информация по всем ценообразующим факторам, влияющим на величину рыночной стоимости и использовавшихся при ее определении. Сбор данных производится по следующим направлениям:

- макроэкономические факторы, влияющие на рыночную стоимость;
- социально-экономическая ситуация в районе расположения объекта;
- состояние соответствующего сектора рынка, закономерности его изменения и складывающаяся динамика цен на объекты аналогичные оцениваемому;
- прочие ценообразующие факторы, закладываемые в основу результата оценки рыночной стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования. На основе собранной информации с учетом существующих ограничений, специфики объекта оценки и типичных способов использования подобной недвижимости Оценщик делает вывод о наиболее эффективном использовании объекта оценки.

Применение подходов к оценке рыночной стоимости. На данном этапе Оценщик рассматривает возможность применения к оценке рыночной стоимости трех стандартных, принятых в международной практике подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного, и производит расчеты с использованием приемлемых подходов.

Согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов и вывод итоговой величины рыночной стоимости.

Определение величины рыночной стоимости.

#### *9.2.2. Методические основы проведения работ*

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

Основными документами при проведении настоящей работы являлись:

Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,

Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст (части первая, вторая, третья). – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2004 г.,

Налоговый Кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая,

Земельный Кодекс Российской Федерации,

Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I);

Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II);

Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III);

Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);

Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);

Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI);

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

#### *9.2.3. Источники информации и полнота исследования*

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников данных, как официальных, так и неофициальных. Были проанализированы все доступные данные по рынку недвижимости Ростовской области за последний год и на дату оценки конкретно.

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

информация, полученная от собственников; информация, полученная от различных субъектов рынка;

информация, полученная из периодических изданий по ценам на рынке недвижимости; информация, полученная из специализированных изданий.

Полный перечень документов, использованных оценщиками, и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлен в разделе «Использованные материалы» настоящего отчета.

#### *9.2.4. Информация, полученная от различных субъектов рынка*

Информация о состоянии и динамике изменения рынка недвижимости в Ростовской области ориентировочные величины рыночной стоимости, аналогичных оцениваемому объекту были получены из следующих источников: - собеседование; - Интернет.

#### *9.2.5. Информация, полученная из периодических изданий*

Данные о сопоставимых объектах оценки были получены из периодических изданий, указанных в разделе «Анализ рынка недвижимости».

#### *9.2.6. Информация, полученная из специализированных изданий*

Полный перечень использованных специализированных изданий приведен в разделе «Использованные материалы» настоящего отчета.

### **9.3. Определение рыночной стоимости.**

Правовой основой осуществления в РФ деятельности по оценке недвижимости служит Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ. В данном отчете определяется рыночная стоимость объектов оценки, то есть 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.

### *9.3.1. Затратный подход.*

Затратный подход в данном случае не применялся

### *9.3.2. Сравнительный подход.*

Метод сравнения продаж наиболее действенен для Объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации. Для регулярно продаваемых Объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

Для того, чтобы применить прямой метод сопоставимых продаж, использован ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которую имеют Объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение "равно желаемого Объекта-заместителя".

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость на основе анализа предлагаемых для продажи сопоставимых Объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым Объектом по размеру и предполагаемому использованию.

В г. Семикаракорск Ростовской области по продаже земельных участков населенных пунктов данного сегмента рынок установил цену.

Несомненно, что ни один из выбранных Объектов сравнения не может практически полностью соответствовать Объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка продаж недвижимости используют разные единицы сравнения. Элементами сравнения называют характеристики Объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

Любое отличие условий продаж аналогичных объектов и сравниваемого Объекта от типичных рыночных условий на дату оценки учтено при анализе. Поэтому существенным ограничительным фактором метода сравнения продаж является достоверность получаемой информации.

К рассмотрению приняты Объекты предложений, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести Объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, выполнены корректировки продажной цены Объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между Объектами.

#### **Алгоритм расчета:**

1. Выбор основных элементов сравнения земельных участков.
2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога, от оцениваемого земельного участка.
3. Корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка.
4. Обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

Анализом рынка определено, участники рынка используют цену и стоимость 1 кв.м., либо 1 сотки земельного участка для сравнения земельных участков. В качестве единицы сравнения оценщиком выбран показатель стоимости 1 кв.м. площади.

Расчет рыночной стоимости объекта с применением метода корректировок проводим по формуле:

$$PC = (\text{ЦП}_{M/oa} + k) \times k_1 \times k_i \times S$$

где

$\text{ЦП}_{M/oa}$  – цена продажи 1 кв.м. объекта-аналога, руб.;

$k$  – стоимостная корректировка на отличительные признаки объекта-аналога от объекта оценки %;

$k - k_{1i}$  – процентные корректировки.

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

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делались от объекта сравнения к объекту оценки. Поправки являются процентными и рублевыми, выбраны экспертным путем и основаны на анализе рынка недвижимости.

Поправка со знаком «+» вносится в том случае, если оцениваемый объект по своим характеристикам превосходит аналог, и, соответственно, поправка со знаком «-» в случае, если уступает.

Использование метода сравнения включает сбор данных о рынке продаж и предложений по продаже права собственности земельного участка, сходного с оцениваемым. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После проведения корректировки можно использовать цены продажи объектов – аналогов для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки производим с применением метода сравнения продаж по формуле:

$$PC_{\text{кв.м.}} = (\text{ЦП}_{M/oa} + k) \times k_1 \times k_i,$$

где

$\text{ЦП}_{M/oa}$  – цена продажи 1 кв.м. объекта-аналога, руб.;

$k$  – стоимостная корректировка на отличительные признаки объекта-аналога от объекта оценки %;

$k - k_{1i}$  – процентные корректировки.

Для определения рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки цены продажи 1 кв.м. объектов-аналогов корректируются с учетом поправок, учитывающих их отличия от оцениваемого объекта

Для определения рыночной стоимости объекта оценки, выберем аналоги – незастроенные земельные участки.

Выбор объектов-аналогов производился по всему спектру рынков. В качестве элементов сравнения, по которым производился отбор, были определены элементы, изменение которых влияет на рыночную стоимость. С целью учета отличий вводились корректировки в цены по элементам в таблице 9.

В результате анализа рынка земельных участков выявлены и отобраны следующие предложения о продаже участков, имеющих аналогичное местоположение по привлекательности с объектом оценки.

Подобраны объекты аналоги продажи земельных участков аналогичных объекту оценки.

Таблица 10

№ п/п	Параметры	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
1	Местоположение	Российская Федерация, Ростовская область, муниципальный район Заветинский, сельское поселение Фоминское, х. Алексеев, ул. Центральная, 4 г	обл Ростовская, м.р-н Цимлянский, с.п. Саркеловское, п Саркел	обл Ростовская, м.р-н Константиновский, г.п. Константиновское, х Старозолотовский, ул Донских казаков 14Б
2	Дата предложения	14.10.2023	12.10.2023	19.10.2023

№ п/п	Параметры	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
3	Характеристика	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ
4	Типовые территориальные зоны в пределах области	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
5	Площадь земельного участка, кв. м.	2 000,00	1 917,00	1 887,00
6	Передаваемые права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность
7	Вид информации	предложение	предложение	предложение
8	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные
9	Удобство подъездных дорог и подходов	хорошее	хорошее	хорошее
10	Вид цены	предложение	предложение	предложение
11	Наличие инженерных сетей	все коммуникации по меже	все коммуникации по меже	газ по меже, свет и вода рядом
12	Назначение земельного участка	ЛПХ	ЛПХ	ИЖС
13	Стоимость земельного участка, руб.	44 000	68 000	61 790
14	Цена за кв. м., руб.	22,00	35,47	32,75
15	<b>Описание объекта оценки</b>	Земельный участок, из земель населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена, кадастровый номер 61:11:0080201:241, площадь 2000 кв. м., вид разрешенного использования – Сельскохозяйственное использование, адрес: Российская Федерация, Ростовская область, муниципальный район Заветинский, сельское поселение Фоминское, х.Алексеев, ул.Центральная, 4 г.Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов капитального строительства: данные отсутствуют.	Кадастровый номер: 61:41:0600009:1463	земельный участок из земель населенных пунктов находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Константиновское городское поселение», разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадью 1887 кв.м., кадастровый номер 61:17:0020501:594, расположенный на территории Константиновского городского поселения по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Константиновский район, Константиновское городское поселение, х. Старозолотовский, ул. Донских казаков, 14Б
16	Источник информации	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200000949000000008_15/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200000949000000008_15/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200000888000000040_2/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200000888000000040_2/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200002980000000018_7/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200002980000000018_7/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>

На рынке отсутствует информация о ценах реально совершенных сделок купли – продажи земельных участков, в связи с этим Оценщик использовал информацию о ценах предложения.

Основными факторами при выборе аналогов были:

- Вид права – собственность.
- Местоположение – аналогичные зоны.

В качестве элементов сравнения, по которым производился отбор, были определены элементы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта.

С целью учета отличий вводились корректировки в цены выбранных аналогов

Выполним корректировки объектов аналогов.

**1. Земельный участок**, Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства. кадастровый номер: 61:35:0600005:378, Площадь: 2526 кв.м.,

Адрес (местонахождение): Россия, примерно в 199 м по направлению на восток от строения, расположенного по адресу: Ростовская обл. р-н Семикаракорский, х Маломечетный, ул. Октябрьская, 74, дом 74,

Таблица 11

Характеристика/Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Стоимость, руб.		44000	68000	61790
Площадь, кв. м	2526	2000	1917	1887
Стоимость 1 кв. м., руб.		22	35	33
Имущественные права на объект оценки	собственность	право собственности	право собственности	право собственности
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		22	35	33
Условия финансирования сделки	Оплата денежными средствами	Оплата денежными средствами	Оплата денежными средствами	Оплата денежными средствами
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		22	35	33
Перевод цены предложения в цену сделки		скидка на торг	скидка на торг	скидка на торг
Сегмент ЗУ	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ
Границы значений		Среднее значение по РФ	Среднее значение по РФ	Среднее значение по РФ
корректировка, %		-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная стоимость, руб.		21	33	31
Местоположение	Россия, примерно в 199 м по направлению на восток от строения, расположенного по адресу: Ростовская обл. р-н Семикаракорский, х Маломечетный, ул. Октябрьская, 74, дом 74	Российская Федерация, Ростовская область, муниципальный район Заветинский, сельское поселение Фоминское, х. Алексеев, ул. Центральная, 4 г	обл Ростовская, м-рн Константиновский, г.п. Константиновское, х Старозолотовский, ул Донских казаков 14Б	
Тип населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Характеристика/Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная стоимость, руб.		21	33	31
Ценовая зона в населенном пункте	Зоны садоводства в черте города	Зоны садоводства в черте города	Зоны садоводства в черте города	Зоны садоводства в черте города
КОД	VI	VI	VI	VI
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		21	33	31
<b>Общая площадь</b>	<b>2526</b>	<b>2000</b>	<b>1917</b>	<b>1887</b>
Корректировка, коэф.		0,952	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб.		20	33	31
<b>Текущее использование</b>	<b>ИЖС</b>	<b>ЛПХ</b>	<b>ЛПХ</b>	<b>ИЖС</b>
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		20	33	31
<b>Инженерное обеспечение</b>	<b>Нет коммуникации</b>	<b>нет коммуникации</b>	<b>нет коммуникации</b>	<b>нет коммуникации</b>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		20	33	31
Удельный вес	1	0,30	0,35	0,35
Стоимость удельных весов		6	12	11
<b>Итоговая скорректированная стоимость 1 кв. м. земельного участка, руб.</b>	<b>28</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб.</b>	<b>71509</b>	<b>(Семьдесят одна тысяча пятьсот восемь ) рублей</b>		

#### Комментарии к таблице:

Для сравнения продаж взята из средств массовой информации, данные рынка продажи земельных участков, и др.

Взяты аналоги трех продаж (предложений) земельных участков.

В таблице показаны объекты сравнения и те корректировки, которые были внесены исходя из имеющихся различий между сопоставляемыми и оцениваемыми объектами.

При выборе единиц измерения стоимости земельного участка принято решение об использовании средневзвешенной цены продаж (предложений) по трем сравниваемым участкам.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому имуществу.

#### **Описание вводимых корректировок**

##### **Корректировка на объем (качество) передаваемых прав**

Поправка применяется, когда имеется несоответствие по объему передаваемых прав между объектом оценки и аналогами.

Например, оценивается право требования по договору долевого участия, а в качестве аналогов используются объекты со вторичного рынка с полными правами собственности.

Корректировки удельной стоимости земельного участка на долевую собственность (общую собственность) и полную собственность - определены как отношение удельных рыночных цен долей участков, находящихся в долевой собственности, к удельным ценам аналогичных участков с полной собственностью.

Корректировка применялась на основании информации, представленной на информационном портале СтатРиэлт<sup>1</sup>

**Таблица 12. на Долевую собственность земельного участка - корректировки на 01.10.2021 года**

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или допустимо делить *	0,94	0,99	0,97
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,71	0,88	0,80

### **Примечания.**

При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения),

\* - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, не менее минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, а также возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования.

\*\* - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, меньше минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, либо невозможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования, либо невозможно по другим причинам формирование отдельного земельного участка площадью, соответствующей продаваемой доле («выделение в натуре»).

Продажа Земельного участка по согласию всех собственников домовладения. Корректировка в данном случае не требуется

### **Корректировка на уторгование**

Это процентная корректировка, она отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка.

Данная корректировка, как правило, определяется экспертным методом, с использованием данных экспертных опросов с приведением ссылок на соответствующие печатные материалы. Экспертные мнения приводятся как максимальное, минимальное и среднее значения. Использование той или иной величины обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае.

Определяя скидку на торг, оценщик руководствовался данными справочника "данными интернет ресурса Некоммерческая организация» Ассоциация развития рынка недвижимости

СтатРиэлт». Коэффициенты скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации. Соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта, согласно ниже приведенной таблице."

Коэффициенты скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации. Соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта, согласно ниже приведенной таблице.

<sup>1</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2622-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИКС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоток и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоток и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,95	0,91	0,93	0,91	0,89
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,92	0,85	0,88	0,86	0,82

<https://statistic.rn.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023/g/korrektirovki-stoimosti-zemeli/3207-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelynykh-...> 1/2

Корректировка подразумевает изменение стоимости объекта недвижимого имущества в зависимости от условий продажи. В нашем случае все аналоги характеризуются ценами предложений, что предполагает возможную скидку в итоговой цене продажи.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Таблица 13. Корректировки на торги

Наименование	ОА1	ОА2	ОА3
Скидка торг	0,940	0,940	0,940
Скидка торг, %	-6,0%	-6,0%	-6,0%

### Корректировка на целевое назначение

Все объекты оценки относятся к жилому фонду корректировка не требуется.

### Корректировка на местоположение.

Местоположение в регионе.

Объект оценки находится в населенном пункте по классификации «Прочие населенные пункты», Классификация региона местоположения Объектов аналогов:

- Объект аналог № 1- «Прочие населенные пункты». Корректировка составит – 0%.
- Объект аналог № 2- «Прочие населенные пункты». Корректировка составит – 0%.
- Объект аналог № 3- «Прочие населенные пункты». Корректировка составит – 0%.

Коэффициент корректировки для объектов аналогов вводился (стр. 97 часть I «Земельные участки» для городов с численностью населения до 500 тыс. человек. Справочник оценщика недвижимости-2022 под ред. Л.А. Лейфера, Гришина М.Д. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.). Таблица 1.2.2.

Классификация типовых территориальных зон.

Типовые зоны в пределах региона	Описание населенного пункта	Код
Центр региона	Областные, краевые центры; столицы республик; города Федерального значения.	I
Населенные пункты в ближайших окрестностях областного центра.	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью.	II

Райцентры с развитой промышленностью.	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью.	III
Райцентры сельскохозяйственных районов.	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов.	IV
Прочие населенные пункты.	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Таблица 1.2.2.

Отношение цен земельных участков под застройку по районам области по отношению к областному центру	Значение	
	Среднее	Расширенный интервал
Под жилую застройку		
Центр региона	1,00	
Населенные пункты в ближайших окрестностях областного центра.	0,80	0,71 0,88
Райцентры с развитой промышленностью.	0,71	0,62 0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов.	0,62	0,52 0,71
Прочие населенные пункты.	0,50	0,40 0,61

Местоположение в пределах населенного пункта.

Коэффициент корректировки рассчитывался по данными интернет-ресурса «Некоммерческая организация» Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт». Корректировки рыночной стоимости земельных участков в малых городах-корректировки на 01.10.2021 год, согласно ниже приведенной таблице."

Таблица 14 Ценовые зоны рынка земельных участков малых городов

№	Ценовая зона	Код	Характеристика ценовой зоны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Административный центр города	I	Характеризуется размещением объектов муниципальных органов управления, наличием развитой социальной инфраструктуры, наличием торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов, офисов, высокой транспортной доступностью, плотностью застройки.	0,86	1,15	1
2	Центр массовой розничной торговли города	II	Характеризуется наличием торговых центров, рынка, множеством магазинов различной специализации, предприятий общепита, плотностью застройки территории.	0,77	1,05	0,9
3	Зоны многоэтажной жилой застройки города	III	Характеризуется преимущественно многоэтажной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.	0,57	0,99	0,77
4	Зоны индивидуальной жилой застройки города	IV	Характеризуется преимущественно индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.	0,22	0,57	0,39
5	Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города	V	Характеризуются застройкой преимущественно промышленными, складскими, административно-бытовыми, производственными объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры.	0,09	0,33	0,2
6	Зоны садоводства в черте города	VI	Характеризуются застройкой преимущественно некапитальными садовыми домами для временного	0,14	0,31	0,22

№	Ценовая зона	Код	Характеристика ценовой зоны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
			(сезонного) проживания и объектами (сетями) инженерной инфраструктуры.			

Расчет поправок на местоположение в пределах населенного пункта сведен в нижеследующую таблицу

Таблица 15 Корректировки на местоположение в населенном пункте

	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
Местоположение в пределах населенного пункта	Жилая зона с обычными условиями			
Код значения по таблице	IV 0,39	IV 0,39	IV 0,39	IV 0,39
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%

### Корректировка на площадь

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

Для определения размера корректировок на площадь для участков использовались данные Источник: Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №18. По состоянию на 01.07.2022 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2022 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 18/2-2022Н))

Сегмент: Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство, дачные и садовые участки

Территория: Ростовская область.

		Показать обратные значения   Показать опорные значения			
ПЛОЩАДЬ Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Аренда или продажа					
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Менее 1501 кв.м. к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - От 1501 до 5000	1.12	1.06	1.17	1.00	1.44
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Менее 1501 кв.м. к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - От 5000 до 10000 кв.м.	1.25	1.16	1.34	1.06	1.58
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Менее 1501 кв.м. к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Более 10000 кв.м.	1.43	1.25	1.57	1.16	2.58
Матрица корректировок (Площадь, Активный и неактивный рынок, Аренда или продажа)					
		Объект-аналог			
		Менее 1501 кв.м.	От 1501 до 5000	От 5000 до 10000 кв.м.	Более 10000 кв.м.
Объект оценки	Менее 1501 кв.м.	1.00	1.12	1.25	1.43
	От 1501 до 5000	0.89	1.00	1.12	1.28
	От 5000 до 10000 кв.м.	0.80	0.90	1.00	1.14
	Более 10000 кв.м.	0.70	0.78	0.87	1.00

### Корректировка на коммуникации.

Объект оценки и объекты-аналоги имеют отличия по составу подведенных коммуникаций.

При этом, в случае если в объявлении не приведен состав коммуникаций объекта аналога, оценщик принимает допущение, что коммуникации отсутствуют, так как при их наличии это было бы указано в объявлении как фактор, повышающий стоимость земельного участка.

Величина корректировок для земельных участков промышленного назначения определена на основании таблицы 61 «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки», данные которого приведены в таблице далее.

1 «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Нижний

Таблица 16

Наименование коэффициента	Значение	
	Среднее	Доверительный интервал
<b>Наличие коммуникаций</b>		
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17 – 1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,19 – 1,21
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15 – 1,17

В данном случае земельные участки обеспечены коммуникациями, корректировка по данному параметру не вводилась

Полученным после внесения поправок ценам аналогов присваивают веса в зависимости от количества введенных поправок.

Исходные данные для расчета весовых коэффициентов

Таблица 17

Наименование	Единица изм.	ОА №1	ОА №2	ОА №3
Стоимость продажи Объекта-аналога	руб./кв.м.	22,00 ₽	35,47 ₽	32,75 ₽
Скорректированная стоимость Объекта-аналога	руб./кв.м.	19,69 ₽	33,34 ₽	30,78 ₽
Общая валовая коррекция	%	10,5%	6,0%	6,0%

Формула расчета веса аналога выглядит следующим образом:

$$K_i = (1 + BK_1 + BK_2 + \dots + BK_i)/n - B_{Ki}$$

Где

$K_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го аналога;

$BK_1, BK_2, BK_i$  – величины общей валовой коррекции для каждого из аналогов, в долях;  
n – количество аналогов.

$$K_1 = (1 + 0,1 + 0,06 + 0,06) / 3 - 0,1 = 0,3$$

$$K_2 = (1 + 0,1 + 0,06 + 0,06) / 3 - 0,06 = 0,35$$

$$K_3 = (1 + 0,1 + 0,06 + 0,06) / 3 - 0,06 = 0,35$$

**Вывод:** в результате проведенных расчетов, стоимость земельного участка площадью 2526 кв.м., кадастровый номер 61:35:0600005:378, рассчитанная в рамках сравнительного подхода на 19 октября 2023 года, имеет следующую рыночную стоимость: **71509 (Семьдесят одна тысяча пятьсот девяносто) рублей**

**2. Земельный участок**, Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Приусадебный участок личного подсобного хозяйства. кадастровый номер: 61:35:0020401:1408, Площадь: 1997 кв.м.,

Адрес (местонахождение): Ростовская область, р-н Семикаракорский, примерно в 21 м по направлению на восток от строения, расположенного по адресу: х. Маломечетный, 6-й переулок, 10,

Таблица 18

Характеристика/Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Стоимость, руб.		44 000 ₽	68 000 ₽	61 790 ₽
Площадь, кв. м	1997	2 000	1 917	1 887
Стоимость 1 кв. м., руб.		22 ₽	35 ₽	33 ₽

Характеристика/Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Имущественные права на объект оценки	собственность	право собственности	право собственности	право собственности
корректировка, %		0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		22 ₽	35 ₽	33 ₽
Условия финансирования сделки	Оплата денежными средствами	Оплата денежными средствами	Оплата денежными средствами	Оплата денежными средствами
корректировка, %		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		22 ₽	35 ₽	33 ₽
Перевод цены предложения в цену сделки		скидка на торг	скидка на торг	скидка на торг
<b>Сегмент 3У</b>	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ
Границы значений		Среднее значение по РФ	Среднее значение по РФ	Среднее значение по РФ
корректировка, %		-6,00%	-6,00%	-6,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<b>20,68 ₽</b>	<b>33,34 ₽</b>	<b>30,78 ₽</b>
Местоположение	Ростовская область, р-н Семикаракорский, примерно в 21 м по направлению на восток от строения, расположенного по адресу: х. Маломечетный, 6-й переулок, 10	Российская Федерация, Ростовская область, муниципальный район Заветинский, сельское поселение Фоминское, х. Алексеев, ул. Центральная, 4	обл Ростовская, м.р-н Цимлянский, с.п. Саркеловское, п Саркел	обл Ростовская, м.р-н Константиновский, г.п. Константиновск ое, х Старозолотовский, ул Донских казаков 14Б
Тип населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
КОД	V	V	V	V
Корректировка, %		0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		20,68 ₽	33,34 ₽	30,78 ₽
<b>Ценовая зона в населенном пункте</b>	Зоны садоводства в черте города	Зоны садоводства в черте города	Зоны садоводства в черте города	Зоны садоводства в черте города
КОД	VI	VI	VI	VI
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		20,68 ₽	33,34 ₽	30,78 ₽
<b>Общая площадь</b>	<b>1997</b>	<b>2 000</b>	<b>1 917</b>	<b>1 887</b>
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		20,69 ₽	33,34 ₽	30,78 ₽
<b>Текущее использование</b>	<b>ЛПХ</b>	<b>ЛПХ</b>	<b>ЛПХ</b>	<b>ИЖС</b>
Корректировка, %		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<b>20,69 ₽</b>	<b>33,34 ₽</b>	<b>30,78 ₽</b>
<b>Инженерное обеспечение</b>	нет коммуникаций	нет коммуникаций	нет коммуникаций	нет коммуникаций
Корректировка, %		0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<b>20,69 ₽</b>	<b>33,34 ₽</b>	<b>30,78 ₽</b>

Характеристика/Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Кол-во корректировок		3	3	3
Удельный вес	1,00	0,33	0,33	0,33
Стоимость удельных весов		7	11	10
<b>Итоговая скорректированная стоимость 1 кв. м. земельного участка, руб.</b>	<b>28 ₽</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб.</b>	<b>56 451</b>	<b>(Пятьдесят шесть тысяч четыреста пятьдесят один ) рубль</b>		

#### Комментарии к таблице:

Для сравнения продаж взята из средств массовой информации, данные рынка продажи земельных участков, и др.

Взяты аналоги трех продаж (предложений) земельных участков.

В таблице показаны объекты сравнения и те корректировки, которые были внесены исходя из имеющихся различий между сопоставляемыми и оцениваемыми объектами.

При выборе единиц измерения стоимости земельного участка принято решение об использовании средневзвешенной цены продаж (предложений) по трем сравниваемым участкам.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому имуществу.

#### **Описание вводимых корректировок**

##### **Корректировка на объем (качество) передаваемых прав**

Поправка применяется, когда имеется несоответствие по объему передаваемых прав между объектом оценки и аналогами.

Например, оценивается право требования по договору долевого участия, а в качестве аналогов используются объекты со вторичного рынка с полными правами собственности.

Корректировки удельной стоимости земельного участка на долевую собственность (общую собственность) и полную собственность - определены как отношение удельных рыночных цен долей участков, находящихся в долевой собственности, к удельным ценам аналогичных участков с полной собственностью.

Корректировка применялась на основании информации, представленной на информационном портале СтатРиэлт<sup>1</sup>

**Таблица 19. на Долевую собственность земельного участка - корректировки на 01.10.2021 года**

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или допустимо делить *	0,94	0,99	0,97
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,71	0,88	0,80

#### **Примечания.**

При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения),

\* - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, не менее минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, а также возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования.

\*\* - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, меньше минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, либо невозможен отдельный выход и

<sup>1</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2622-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования, либо невозможно по другим причинам формирование отдельного земельного участка площадью, соответствующей продаваемой доле («выделение в натуре»).

Продажа Земельного участка по согласию всех собственников домовладения. Корректировка в данном случае не требуется

## Корректировка на уторгование

Это процентная корректировка, она отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка.

Данная корректировка, как правило, определяется экспертым методом, с использованием данных экспертных опросов с приведением ссылок на соответствующие печатные материалы. Экспертные мнения приводятся как максимальное, минимальное и среднее значения. Использование той или иной величины обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае.

Определяя скидку на торг, оценщик руководствовался данными справочника "данными интернет ресурса Некоммерческая организация» Ассоциация развития рынка недвижимости

СтатРиелт». Коэффициенты скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации. Соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта, согласно ниже приведенной таблице."

Коэффициенты скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации. Соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта, согласно ниже приведенной таблице.

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоток и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоток и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,95	0,91	0,93	0,91	0,89
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,92	0,85	0,88	0,86	0,82

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemeli/3207-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-...> 1/2

Корректировка подразумевает изменение стоимости объекта недвижимого имущества в зависимости от условий продажи. В нашем случае все аналоги характеризуются ценами предложений, что предполагает возможную скидку в итоговой цене продажи.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Таблица 20. Корректировки на торг

Наименование	ОА1	ОА2	ОА3
Скидка торг	0,940	0,940	0,940
Скидка торг, %	-6,0%	-6,0%	-6,0%

### Корректировка на целевое назначение

Все объекты оценки относятся к жилому фонду корректировка не требуется.

### Корректировка на местоположение.

Местоположение в регионе.

Объект оценки находится в населенном пункте по классификации «Прочие населенные пункты», Классификация региона местоположения Объектов аналогов:

- Объект аналог № 1- «Прочие населенные пункты». Корректировка составит – 0%.
- Объект аналог № 2- «Прочие населенные пункты». Корректировка составит – 0%.
- Объект аналог № 3- «Прочие населенные пункты». Корректировка составит – 0%.

Коэффициент корректировки для объектов аналогов вводился (стр. 97 часть I «Земельные участки» для городов с численностью населения до 500 тыс. человек. Справочник оценщика недвижимости-2022 под ред. Л.А. Лейфера, Гришина М.Д. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.). Таблица 1.2.2.

Классификация типовых территориальных зон.

Типовые зоны в пределах региона	Описание населенного пункта	Код
Центр региона	Областные, краевые центры; столицы республик; города Федерального значения.	I
Населенные пункты в ближайших окрестностях областного центра.	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью.	II
Райцентры с развитой промышленностью.	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью.	III
Райцентры сельскохозяйственных районов.	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов.	IV
Прочие населенные пункты.	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Таблица 1.2.2.

Отношение цен земельных участков под застройку по районам области по отношению к областному центру	Значение	
	Среднее	Расширенный интервал
Под жилую застройку		
Центр региона	1,00	
Населенные пункты в ближайших окрестностях областного центра.	0,80	0,71
Райцентры с развитой промышленностью.	0,71	0,62
Райцентры сельскохозяйственных районов.	0,62	0,52
Прочие населенные пункты.	0,50	0,40
		0,61

Местоположение в пределах населенного пункта.

Коэффициент корректировки рассчитывался по данными интернет-ресурса «Некоммерческая организация» Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт». Корректировки рыночной стоимости земельных участков в малых городах-корректировки на 01.10.2021 год, согласно ниже приведенной таблице."

Таблица 21 Ценовые зоны рынка земельных участков малых городов

№	Ценовая зона	Код	Характеристика ценовой зоны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Административный центр города	I	Характеризуется размещением объектов муниципальных органов управления, наличием развитой социальной инфраструктуры, наличием торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов, офисов, высокой транспортной доступностью, плотностью застройки.	0,86	1,15	1
2	Центр массовой розничной торговли города	II	Характеризуется наличием торговых центров, рынка, множеством магазинов различной специализации, предприятий общепита, плотностью застройки территории.	0,77	1,05	0,9
3	Зоны многоэтажной жилой застройки города	III	Характеризуется преимущественно многоэтажной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.	0,57	0,99	0,77
4	Зоны индивидуальной жилой застройки города	IV	Характеризуется преимущественно индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.	0,22	0,57	0,39
5	Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города	V	Характеризуются застройкой преимущественно промышленными, складскими, административно-бытовыми, производственными объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры.	0,09	0,33	0,2
6	Зоны садоводства в черте города	VI	Характеризуются застройкой преимущественно некапитальными садовыми домами для временного (сезонного) проживания и объектами (сетями) инженерной инфраструктуры.	0,14	0,31	0,22

Расчет поправок на местоположение в пределах населенного пункта сведен в нижеследующую таблицу

Таблица 22 Корректировки на местоположение в населенном пункте

	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
Местоположение в пределах населенного пункта	Жилая зона с обычными условиями			
Код	IV	IV	IV	IV
значения по таблице	0,39	0,39	0,39	0,39
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%

### Корректировка на площадь

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

Для определения размера корректировок на площадь для участков использовались данные Источник: Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №18. По состоянию на 01.07.2022 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2022 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 18/2-2022Н))

Сегмент: Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство, дачные и садовые участки

Территория: Ростовская область.

[Показать обратные значения](#) | [Показать опорные значения](#)

ПЛОЩАДЬ Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Аренда или продажа					Скрыть матрицу
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Менее 1501 кв.м.</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – <b>От 1501 до 5000</b>	1.12	1.06	1.17	1.00	1.44
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Менее 1501 кв.м.</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – <b>От 5000 до 10000 кв.м.</b>	1.25	1.16	1.34	1.06	1.58
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Менее 1501 кв.м.</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – <b>Более 10000 кв.м.</b>	1.43	1.25	1.57	1.16	2.58
Матрица корректировок (Площадь, Активный и неактивный рынок, Аренда или продажа)					
		Объект-аналог			
Объект оценки	Менее 1501 кв.м.	Менее 1501 кв.м.	От 1501 до 5000	От 5000 до 10000 кв.м.	Более 10000 кв.м.
	От 1501 до 5000	1.00	1.12	1.25	1.43
	От 5000 до 10000 кв.м.	0.89	1.00	1.12	1.28
	Более 10000 кв.м.	0.80	0.90	1.00	1.14
		0.70	0.78	0.87	1.00

### Корректировка на коммуникации.

Объект оценки и объекты-аналоги имеют отличия по составу подведенных коммуникаций.

При этом, в случае если в объявлении не приведен состав коммуникаций объекта аналога, оценщик принимает допущение, что коммуникации отсутствуют, так как при их наличии это было бы указано в объявлении как фактор, повышающий стоимость земельного участка.

Величина корректировок для земельных участков промышленного назначения определена на основании таблицы 61 «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки»<sup>1</sup>, данные которого приведены в таблице далее.

Таблица 23

Наименование коэффициента	Значение	
	Среднее	Доверительный интервал
<b>Наличие коммуникаций</b>		
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15
		1,17

В данном случае се земельные участки обеспечены коммуникациями, корректировка по данному параметру не вводилась

Полученным после внесения поправок ценам аналогов присваивают веса в зависимости от количества введенных поправок.

Исходные данные для расчета весовых коэффициентов

Таблица 24

Наименование	Единица изм.	ОА №1	ОА №2	ОА №3
Стоимость продажи Объекта-аналога	руб./кв.м.	22,00 ₽	35,47 ₽	32,75 ₽
Скорректированная стоимость Объекта-аналога	руб./кв.м.	20,69 ₽	33,34 ₽	30,78 ₽

1 «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки – 2016 – С 214

Наименование	Единица изм.	ОА №1	ОА №2	ОА №3
Общая валовая коррекция	%	6,0%	6,0%	6,0%

Формула расчета веса аналога выглядит следующим образом:

$$K_i = (1 + BK_1 + BK_2 + \dots + BK_i)/n - BK_i$$

Где

$K_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го аналога;

$BK_1, BK_2, BK_i$  – величины общей валовой коррекции для каждого из аналогов, в долях;  
n – количество аналогов.

$$K_1 = (1 + 0,06 + 0,06 + 0,06) / 3 - 0,06 = 0,33$$

$$K_2 = (1 + 0,06 + 0,06 + 0,06) / 3 - 0,06 = 0,33$$

$$K_3 = (1 + 0,06 + 0,06 + 0,06) / 3 - 0,06 = 0,33$$

**Вывод:** в результате проведенных расчетов, стоимость земельного участка площадью 2526 кв.м., кадастровый номер 61:35:0020401:1408, рассчитанная в рамках сравнительного подхода на 19 октября 2023 года, имеет следующую рыночную стоимость: **56451 (Пятьдесят шесть тысяч четыреста пятьдесят один) рубль**

**3. Земельный участок**, Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства. кадастровый номер: 61:35:0600005:615, Площадь: 2500 кв.м.,

Адрес (местонахождение): Адрес (местонахождение): Россия, Ростовская область, Семикаракорский район, х. Маломечетный, 6-й переулок, 10,29 м по направлению на юг от строения.

Таблица 25

Характеристика/Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Стоимость, руб.		44 000 ₽	68 000 ₽	61 790 ₽
Площадь, кв. м	2500	2 000	1 917	1 887
Стоимость 1 кв. м., руб.		22 ₽	35 ₽	33 ₽
Имущественные права на объект оценки	собственность	право собственности	право собственности	право собственности
корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		22 ₽	35 ₽	33 ₽
Условия финансирования сделки	Оплата денежными средствами	Оплата денежными средствами	Оплата денежными средствами	Оплата денежными средствами
корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		22 ₽	35 ₽	33 ₽
Перевод цены предложения в цену сделки		скидка на торг	скидка на торг	скидка на торг
<b>Сегмент ЗУ</b>	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ
Границы значений		Среднее значение по РФ	Среднее значение по РФ	Среднее значение по РФ
корректировка, %		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная стоимость, руб.		<b>20,68 ₽</b>	<b>33,34 ₽</b>	<b>30,78 ₽</b>
Местоположение	ЛОЖЬ	Российская Федерация, Ростовская область, муниципальный район Заветинский, сельское поселение Фоминское, х. Алексеев, ул. Центральная, 4 г	обл Ростовская, м.р-н Цимлянский, с.п. Саркеловское, п Саркел	обл Ростовская, м.р-н Константиновский, г.п. Константиновское, х. Старозолотовский, ул Донских казаков 14Б
Тип населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты

Характеристика/Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
КОД	V	V	V	V
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		20,68 ₽	33,34 ₽	30,78 ₽
Ценовая зона в населенном пункте	Зоны садоводства в черте города	Зоны садоводства в черте города	Зоны садоводства в черте города	Зоны садоводства в черте города
КОД	VI	VI	VI	VI
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		20,68 ₽	33,34 ₽	30,78 ₽
<b>Общая площадь</b>	<b>2500</b>	<b>2 000</b>	<b>1 917</b>	<b>1 887</b>
Корректировка, коэф.		0,95	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		19,73 ₽	33,34 ₽	30,78 ₽
<b>Текущее использование</b>	<b>ЛПХ</b>	<b>ЛПХ</b>	<b>ЛПХ</b>	<b>ИЖС</b>
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		19,73 ₽	33,34 ₽	30,78 ₽
<b>Инженерное обеспечение</b>	<b>нет коммуникаций</b>	<b>нет коммуникаций</b>	<b>нет коммуникаций</b>	<b>нет коммуникаций</b>
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		19,73 ₽	33,34 ₽	30,78 ₽
Кол-во корректировок		3	3	3
Удельный вес	1,00	0,30	0,35	0,35
Стоимость удельных весов		6	12	11
<b>Итоговая скорректированная стоимость 1 кв. м. земельного участка, руб.</b>	<b>28 ₽</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб.</b>	<b>70 765</b>	<b>(Семьдесят тысяч семьсот шестьдесят пять ) рублей</b>		

#### Комментарии к таблице:

Для сравнения продаж взята из средств массовой информации, данные рынка продажи земельных участков, и др.

Взяты аналоги трех продаж (предложений) земельных участков.

В таблице показаны объекты сравнения и те корректировки, которые были внесены исходя из имеющихся различий между сопоставляемыми и оцениваемыми объектами.

При выборе единиц измерения стоимости земельного участка принято решение об использовании средневзвешенной цены продаж (предложений) по трем сравниваемым участкам.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому имуществу.

#### **Описание вводимых корректировок**

##### **Корректировка на объем (качество) передаваемых прав**

Поправка применяется, когда имеется несоответствие по объему передаваемых прав между объектом оценки и аналогами.

Например, оценивается право требования по договору долевого участия, а в качестве аналогов используются объекты со вторичного рынка с полными правами собственности.

Корректировки удельной стоимости земельного участка на долевую собственность (общую собственность) и полную собственность - определены как отношение удельных рыночных цен долей участков, находящихся в долевой собственности, к удельным ценам аналогичных участков с полной собственностью.

Корректировка применялась на основании информации, представленной на информационном портале СтатРиэлт<sup>1</sup>

<sup>1</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2622-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

**Таблица 26. на Долевую собственность земельного участка - корректировки на 01.10.2021 года**

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или допустимо делить *	0,94	0,99	0,97
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,71	0,88	0,80

### **Примечания.**

При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения),

\* - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, не менее минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, а также возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования.

\*\* - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, меньше минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, либо невозможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования, либо невозможно по другим причинам формирование отдельного земельного участка площадью, соответствующей продаваемой доле («выделение в натуре»).

Продажа Земельного участка по согласию всех собственников домовладения. Корректировка в данном случае не требуется

### **Корректировка на уторгование**

Это процентная корректировка, она отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка.

Данная корректировка, как правило, определяется экспертным методом, с использованием данных экспертных опросов с приведением ссылок на соответствующие печатные материалы. Экспертные мнения приводятся как максимальное, минимальное и среднее значения. Использование той или иной величины обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае.

Определяя скидку на торг, оценщик руководствовался данными справочника "данными интернет ресурса Некоммерческая организация» Ассоциация развития рынка недвижимости

СтатРиелт». Коэффициенты скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации. Соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта, согласно ниже приведенной таблице."

Коэффициенты скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации. Соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта, согласно ниже приведенной таблице.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоток и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоток и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,95	0,91	0,93	0,91	0,89
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,92	0,85	0,88	0,86	0,82

<https://statbeta.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stolnosti-zemli/3207-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-...> 1/2

Корректировка подразумевает изменение стоимости объекта недвижимого имущества в зависимости от условий продажи. В нашем случае все аналоги характеризуются ценами предложений, что предполагает возможную скидку в итоговой цене продажи.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Таблица 27. Корректировки на торг

Наименование	ОА1	ОА2	ОА3
Скидка торг	0,940	0,940	0,940
Скидка торг, %	-6,0%	-6,0%	-6,0%

### Корректировка на целевое назначение

Все объекты оценки относятся к жилому фонду корректировка не требуется.

### Корректировка на местоположение.

Местоположение в регионе.

Объект оценки находится в населенном пункте по классификации «Прочие населенные пункты», Классификация региона местоположения Объектов аналогов:

- Объект аналог № 1- «Прочие населенные пункты». Корректировка составит – 0%.
- Объект аналог № 2- «Прочие населенные пункты». Корректировка составит – 0%.
- Объект аналог № 3- «Прочие населенные пункты». Корректировка составит – 0%.

Коэффициент корректировки для объектов аналогов вводился (стр. 97 часть I «Земельные участки» для городов с численностью населения до 500 тыс. человек. Справочник оценщика недвижимости-2022 под ред. Л.А. Лейфера, Гришина М.Д. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.). Таблица 1.2.2.

Классификация типовых территориальных зон.

Типовые зоны в пределах региона	Описание населенного пункта	Код
Центр региона	Областные, краевые центры; столицы республик; города Федерального значения.	I
Населенные пункты в ближайших окрестностях областного центра.	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью.	II
Райцентры с развитой промышленностью.	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью.	III

Типовые зоны в пределах региона	Описание населенного пункта	Код
Райцентры сельскохозяйственных районов.	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов.	IV
Прочие населенные пункты.	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Таблица 1.2.2.

Отношение цен земельных участков под застройку по районам области по отношению к областному центру	Значение	
	Среднее	Расширенный интервал
Под жилую застройку		
Центр региона	1,00	
Населенные пункты в ближайших окрестностях областного центра.	0,80	0,71 0,88
Райцентры с развитой промышленностью.	0,71	0,62 0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов.	0,62	0,52 0,71
Прочие населенные пункты.	0,50	0,40 0,61

Местоположение в пределах населенного пункта.

Коэффициент корректировки рассчитывался по данными интернет-ресурса «Некоммерческая организация» Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт». Корректировки рыночной стоимости земельных участков в малых городах-корректировки на 01.10.2021 год, согласно ниже приведенной таблице."

Таблица 28 Ценовые зоны рынка земельных участков малых городов

№	Ценовая зона	Код	Характеристика ценовой зоны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Административный центр города	I	Характеризуется размещением объектов муниципальных органов управления, наличием развитой социальной инфраструктуры, наличием торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов, офисов, высокой транспортной доступностью, плотностью застройки.	0,86	1,15	1
2	Центр массовой розничной торговли города	II	Характеризуется наличием торговых центров, рынка, множеством магазинов различной специализации, предприятий общепита, плотностью застройки территории.	0,77	1,05	0,9
3	Зоны многоэтажной жилой застройки города	III	Характеризуется преимущественно многоэтажной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.	0,57	0,99	0,77
4	Зоны индивидуальной жилой застройки города	IV	Характеризуется преимущественно индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.	0,22	0,57	0,39
5	Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города	V	Характеризуются застройкой преимущественно промышленными, складскими, административно-бытовыми, производственными объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры.	0,09	0,33	0,2
6	Зоны садоводства в черте города	VI	Характеризуются застройкой преимущественно некапитальными садовыми домами для временного (сезонного) проживания и объектами (сетями) инженерной инфраструктуры.	0,14	0,31	0,22

Расчет поправок на местоположение в пределах населенного пункта сведен в нижеследующую таблицу

Таблица 29 Корректировки на местоположение в населенном пункте

	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
Местоположение в пределах населенного пункта	Жилая зона с обычными условиями			
Код	IV	IV	IV	IV
значения по таблице	0,39	0,39	0,39	0,39
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%

### Корректировка на площадь

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

Для определения размера корректировок на площадь для участков использовались данные Источник: Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №18. По состоянию на 01.07.2022 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2022 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 18/2-2022Н))

Сегмент: Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство, дачные и садовые участки

Территория: Ростовская область.

<a href="#">Показать обратные значения</a>   <a href="#">Показать опорные значения</a>					
ПЛОЩАДЬ Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Аренда или продажа <span style="float: right;"><a href="#">Скрыть матрицу</a></span>					
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Менее 1501 кв.м.</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - <b>От 1501 до 5000</b>	1.12	1.06	1.17	1.00	1.44
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Менее 1501 кв.м.</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - <b>От 5000 до 10000 кв.м.</b>	1.25	1.16	1.34	1.06	1.58
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Менее 1501 кв.м.</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - <b>Более 10000 кв.м.</b>	1.43	1.25	1.57	1.16	2.58
Матрица корректировок (Площадь, Активный и неактивный рынок, Аренда или продажа)					
		Объект-аналог			
		Менее 1501 кв.м.	От 1501 до 5000	От 5000 до 10000 кв.м.	Более 10000 кв.м.
Объект оценки	Менее 1501 кв.м.	1.00	1.12	1.25	1.43
	От 1501 до 5000	0.89	1.00	1.12	1.28
	От 5000 до 10000 кв.м.	0.80	0.90	1.00	1.14
	Более 10000 кв.м.	0.70	0.78	0.87	1.00

### Корректировка на коммуникации.

Объект оценки и объекты-аналоги имеют отличия по составу подведенных коммуникаций.

При этом, в случае если в объявлении не приведен состав коммуникаций объекта аналога, оценщик принимает допущение, что коммуникации отсутствуют, так как при их наличии это было бы указано в объявлении как фактор, повышающий стоимость земельного участка.

Величина корректировок для земельных участков промышленного назначения определена на основании таблицы 61 «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки»<sup>1</sup>, данные которого приведены в таблице далее.

<sup>1</sup> «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки – 2016 – С 214

Таблица 30

Наименование коэффициента	Значение	
	Среднее	Доверительный интервал
<b>Наличие коммуникаций</b>		
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15

В данном случае земельные участки обеспечены коммуникациями, корректировка по данному параметру не вводилась

Полученным после внесения поправок ценам аналогов присваивают веса в зависимости от количества введенных поправок.

Исходные данные для расчета весовых коэффициентов

Таблица 31

Наименование	Единица изм.	ОА №1	ОА №2	ОА №3
Стоимость продажи Объекта-аналога	руб./кв.м.	22,00 ₽	35,47 ₽	32,75 ₽
Скорректированная стоимость Объекта-аналога	руб./кв.м.	19,73 ₽	33,34 ₽	30,78 ₽
Общая валовая коррекция	%	10,3%	6,0%	6,0%

Формула расчета веса аналога выглядит следующим образом:

$$K_i = (1 + BK_1 + BK_2 + \dots + BK_i)/n - B_k$$

Где

$K_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го аналога;

$BK_1, BK_2, BK_i$  – величины общей валовой коррекции для каждого из аналогов, в долях;  
n – количество аналогов.

$$K_1 = (1 + 0,1 + 0,06 + 0,06) / 3 - 0,1 = 0,3$$

$$K_2 = (1 + 0,1 + 0,06 + 0,06) / 3 - 0,06 = 0,35$$

$$K_3 = (1 + 0,1 + 0,06 + 0,06) / 3 - 0,06 = 0,35$$

**Вывод:** в результате проведенных расчетов, стоимость земельного участка площадью 2526 кв.м., кадастровый номер 61:35:0020401:1408, рассчитанная в рамках сравнительного подхода на 19 октября 2023 года, имеет следующую рыночную стоимость: **70765 (Семьдесят тысяч семьсот шестьдесят пять) рублей**

**4. Земельный участок**, Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства. кадастровый номер: 61:35:0020401:1358, Площадь: 2500 кв.м.,

Адрес (местонахождение): Ростовская область, р-н Семикаракорский, х. Маломечетный, 40 м по направлению на восток от строения, 6-й Переулок, 10

Таблица 32

Характеристика/Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Стоимость, руб.		44 000 ₽	68 000 ₽	61 790 ₽
Площадь, кв. м	2500	2 000	1 917	1 887
Стоимость 1 кв. м., руб.		22 ₽	35 ₽	33 ₽
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность	право собственности	право собственности	право собственности
корректировка, %		-19%	-19%	-19%

Характеристика/Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная стоимость, руб.		18 ₽	29 ₽	27 ₽
Условия финансирования сделки	Оплата денежными средствами	Оплата денежными средствами	Оплата денежными средствами	Оплата денежными средствами
корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		18 ₽	29 ₽	27 ₽
Перевод цены предложения в цену сделки		скидка на торг	скидка на торг	скидка на торг
Сегмент ЗУ	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ
Границы значений		Среднее значение по РФ	Среднее значение по РФ	Среднее значение по РФ
корректировка, %		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная стоимость, руб.		16,75 ₽	27,01 ₽	24,93 ₽
Местоположение	Ростовская область, р-н Семикаракорский, х. Маломечетный, 40 м по направлению на восток от строения, б-й Переулок, 10	Российская Федерация, Ростовская область, муниципальный район Заветинский, сельское поселение Фоминское, х. Алексеев, ул. Центральная, 4 г	обл Ростовская, м.р-н Цимлянский, с.п. Саркеловское, п Саркел	обл Ростовская, м.р-н Константиновский, г.п. Константиновское, х Старозолотовский, ул Донских казаков 14Б
Тип населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
КОД	V	V	V	V
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		16,75 ₽	27,01 ₽	24,93 ₽
Ценовая зона в населенном пункте	Зоны садоводства в черте города	Зоны садоводства в черте города	Зоны садоводства в черте города	Зоны садоводства в черте города
КОД	VI	VI	VI	VI
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		16,75 ₽	27,01 ₽	24,93 ₽
Общая площадь	2500	2 000	1 917	1 887
Корректировка, коэф.		0,95	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		15,98 ₽	27,01 ₽	24,93 ₽
Текущее использование	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ИЖС
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		15,98 ₽	27,01 ₽	24,93 ₽
Инженерное обеспечение	нет коммуникаций	нет коммуникаций	нет коммуникаций	нет коммуникаций
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		15,98 ₽	27,01 ₽	24,93 ₽
Кол-во корректировок		3	3	3
Удельный вес	1,00	0,31	0,34	0,34
Стоимость удельных весов		5	9	9
Итоговая скорректированная стоимость 1 кв. м. земельного участка, руб.	23 ₽			

Характеристика/Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	57 184	(Пятьдесят семь тысяч сто восемьдесят три ) рубля		

#### Комментарии к таблице:

Для сравнения продаж взята из средств массовой информации, данные рынка продажи земельных участков, и др.

Взяты аналоги трех продаж (предложений) земельных участков.

В таблице показаны объекты сравнения и те корректировки, которые были внесены исходя из имеющихся различий между сопоставляемыми и оцениваемыми объектами.

При выборе единиц измерения стоимости земельного участка принято решение об использовании средневзвешенной цены продаж (предложений) по трем сравниваемым участкам.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому имуществу.

#### **Описание вводимых корректировок**

##### **Корректировка на объем (качество) передаваемых прав**

Поправка применяется, когда имеется несоответствие по объему передаваемых прав между объектом оценки и аналогами.

Например, оценивается право требования по договору долевого участия, а в качестве аналогов используются объекты со вторичного рынка с полными правами собственности.

Корректировки удельной стоимости земельного участка на долевую собственность (общую собственность) и полную собственность - определены как отношение удельных рыночных цен долей участков, находящихся в долевой собственности, к удельным ценам аналогичных участков с полной собственностью.

Корректировка применялась на основании информации, представленной на информационном портале СтатРиэлт<sup>1</sup>

**Таблица 33. на Долевую собственность земельного участка - корректировки на 01.10.2023 года**

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или допустимо делить *	0,94	0,99	0,95
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,71	0,88	0,81

#### **Примечания.**

При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения),

\* - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, не менее минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, а также возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования.

\*\* - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, меньше минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, либо невозможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования, либо невозможно по другим причинам формирование отдельного земельного участка площадью, соответствующей продаваемой доле («выделение в натуре»). Корректировка составит: -19%

#### **Корректировка на уторгование**

<sup>1</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2622-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

Это процентная корректировка, она отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка.

Данная корректировка, как правило, определяется экспертым методом, с использованием данных экспертных опросов с приведением ссылок на соответствующие печатные материалы. Экспертные мнения приводятся как максимальное, минимальное и среднее значения. Использование той или иной величины обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае.

Определяя скидку на торг, оценщик руководствовался данными справочника "данными интернет ресурса Некоммерческая организация» Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт". Коэффициенты скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации. Соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта, согласно ниже приведенной таблице."

Коэффициенты скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации. Соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта, согласно ниже приведенной таблице.

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ПЛХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водный и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водный и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,95	0,91	0,93	0,91	0,89
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,92	0,85	0,88	0,86	0,82

<https://statreit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3207-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-...> 1/2

Корректировка подразумевает изменение стоимости объекта недвижимого имущества в зависимости от условий продажи. В нашем случае все аналоги характеризуются ценами предложений, что предполагает возможную скидку в итоговой цене продажи.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Таблица 34. Корректировки на торг

Наименование	ОА1	ОА2	ОА3
Скидка торг	0,940	0,940	0,940
Скидка торг, %	-6,0%	-6,0%	-6,0%

### Корректировка на целевое назначение

Все объекты оценки относятся к жилому фонду корректировка не требуется.

## Корректировка на местоположение.

Местоположение в регионе.

Объект оценки находится в населенном пункте по классификации «Прочие населенные пункты», Классификация региона местоположения Объектов аналогов:

- Объект аналог № 1- «Прочие населенные пункты». Корректировка составит – 0%.
- Объект аналог № 2- «Прочие населенные пункты». Корректировка составит – 0%.
- Объект аналог № 3- «Прочие населенные пункты». Корректировка составит – 0%.

Коэффициент корректировки для объектов аналогов вводился (стр. 97 часть I «Земельные участки» для городов с численностью населения до 500 тыс. человек. Справочник оценщика недвижимости-2022 под ред. Л.А. Лейфера, Гришина М.Д. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.). Таблица 1.2.2.

Классификация типовых территориальных зон.

Типовые зоны в пределах региона	Описание населенного пункта	Код
Центр региона	Областные, краевые центры; столицы республик; города Федерального значения.	I
Населенные пункты в ближайших окрестностях областного центра.	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью.	II
Райцентры с развитой промышленностью.	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью.	III
Райцентры сельскохозяйственных районов.	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов.	IV
Прочие населенные пункты.	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Таблица 1.2.2.

Отношение цен земельных участков под застройку по районам области по отношению к областному центру	Значение	
	Среднее	Расширенный интервал
<b>Под жилую застройку</b>		
Центр региона	1,00	
Населенные пункты в ближайших окрестностях областного центра.	0,80	0,71 0,88
Райцентры с развитой промышленностью.	0,71	0,62 0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов.	0,62	0,52 0,71
Прочие населенные пункты.	0,50	0,40 0,61

Местоположение в пределах населенного пункта.

Коэффициент корректировки рассчитывался по данными интернет-ресурса «Некоммерческая организация» Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт». Корректировки рыночной стоимости земельных участков в малых городах-корректировки на 01.10.2021 год, согласно ниже приведенной таблице."

Таблица 35 Ценовые зоны рынка земельных участков малых городов

№	Ценовая зона	Код	Характеристика ценовой зоны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Административный центр города	I	Характеризуется размещением объектов муниципальных органов управления, наличием развитой социальной инфраструктуры, наличием торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов, офисов, высокой транспортной доступностью, плотностью застройки.	0,86	1,15	1
2	Центр массовой розничной торговли города	II	Характеризуется наличием торговых центров, рынка, множеством магазинов различной специализации, предприятий общепита, плотностью застройки территории.	0,77	1,05	0,9

№	Ценовая зона	Код	Характеристика ценовой зоны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
3	Зоны многоэтажной жилой застройки города	III	Характеризуется преимущественно многоэтажной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.	0,57	0,99	0,77
4	Зоны индивидуальной жилой застройки города	IV	Характеризуется преимущественно индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.	0,22	0,57	0,39
5	Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города	V	Характеризуются застройкой преимущественно промышленными, складскими, административно-бытовыми, производственными объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры.	0,09	0,33	0,2
6	Зоны садоводства в черте города	VI	Характеризуются застройкой преимущественно некапитальными садовыми домами для временного (сезонного) проживания и объектами (сетями) инженерной инфраструктуры.	0,14	0,31	0,22

Расчет поправок на местоположение в пределах населенного пункта сведен в нижеследующую таблицу

**Таблица 36 Корректировки на местоположение в населенном пункте**

	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
Местоположение в пределах населенного пункта	Жилая зона с обычными условиями			
Код	IV	IV	IV	IV
значения по таблице	0,39	0,39	0,39	0,39
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%

### Корректировка на площадь

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

Для определения размера корректировок на площадь для участков использовались данные Источник: Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №18. По состоянию на 01.07.2022 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2022 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 18/2-2022Н))

Сегмент: Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство, дачные и садовые участки

Территория: Ростовская область.

ПЛОЩАДЬ Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Аренда или продажа					Скрыть матрицу
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Менее 1501 кв.м.</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - <b>От 1501 до 5000</b>	1.12	1.06	1.17	1.00	1.44
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Менее 1501 кв.м.</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - <b>От 5000 до 10000 кв.м.</b>	1.25	1.16	1.34	1.06	1.58
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Менее 1501 кв.м.</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - <b>Более 10000 кв.м.</b>	1.43	1.25	1.57	1.16	2.58
Матрица корректировок (Площадь, Активный и неактивный рынок, Аренда или продажа)					
Объект оценки	Объект-аналог				
	Менее 1501 кв.м.	От 1501 до 5000	От 5000 до 10000 кв.м.	Более 10000 кв.м.	
	Менее 1501 кв.м.	1.00	1.12	1.25	1.43
	От 1501 до 5000	0.89	1.00	1.12	1.28
	От 5000 до 10000 кв.м.	0.80	0.90	1.00	1.14
	Более 10000 кв.м.	0.70	0.78	0.87	1.00

## Корректировка на коммуникации.

Объект оценки и объекты-аналоги имеют отличия по составу подведенных коммуникаций.

При этом, в случае если в объявлении не приведен состав коммуникаций объекта аналога, оценщик принимает допущение, что коммуникации отсутствуют, так как при их наличии это было бы указано в объявлении как фактор, повышающий стоимость земельного участка.

Величина корректировок для земельных участков промышленного назначения определена на основании таблицы 61 «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки»<sup>1</sup>, данные которого приведены в таблице далее.

Таблица 37

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Наличие коммуникаций			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,19	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17

В данном случае земельные участки обеспечены коммуникациями, корректировка по данному параметру не вводилась

Полученным после внесения поправок ценам аналогов присваивают веса в зависимости от количества введенных поправок.

Исходные данные для расчета весовых коэффициентов

Таблица 38

Наименование	Единица изм.	ОА №1	ОА №2	ОА №3
Стоимость продажи Объекта-аналога	руб./кв.м.	22,00 ₽	35,47 ₽	32,75 ₽
Скорректированная стоимость Объекта-аналога	руб./кв.м.	15,98 ₽	27,01 ₽	24,93 ₽
Общая валовая коррекция	%	27,3%	23,9%	23,9%

<sup>1</sup> «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки – 2016 – С 214

Формула расчета веса аналога выглядит следующим образом:

$$K_i = (1 + BK_1 + BK_2 + \dots + BK_i)/n - BK_i$$

Где

$K_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го аналога;

$BK_1, BK_2, BK_i$  – величины общей валовой коррекции для каждого из аналогов, в долях;  
 $n$  – количество аналогов.

$$K_1 = (1 + 0,27 + 0,24 + 0,24) / 3 - 0,27 = 0,31$$

$$K_2 = (1 + 0,27 + 0,24 + 0,24) / 3 - 0,24 = 0,34$$

$$K_3 = (1 + 0,27 + 0,24 + 0,24) / 3 - 0,24 = 0,34$$

**Вывод:** в результате проведенных расчетов, стоимость земельного участка площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 61:35:0020401:1358, рассчитанная в рамках сравнительного подхода на 19 октября 2023 года, имеет следующую рыночную стоимость: **57184 (Пятьдесят семь тысяч сто восемьдесят четыре) рубля**

### 9.3.3. Доходный подход.

Доходный подход в данном случае не применялся.

### 9.3.4. Согласование результатов рыночной стоимости участка.

9.3.4.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов. Для расчета рыночной стоимости объекта использовался один подход - сравнительный.

9.3.4.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

В связи с тем, что для оценки стоимости объектов оценки применялся один подход (сравнительный), согласование результатов не требуется, а результату, полученному в рамках данного подхода, присваивается вес равный 1.

Полученное значение рыночной стоимости удовлетворяет диапазону цен, установленному в разделе 8 настоящего Отчета.

9.3.5. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.

Согласно заданию на оценку, суждение о возможных границах интервала указывать не требуется.

**В результате согласования, итоговая рыночная стоимость земельных участков, с округлением, составляет:**

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, площадь 2526+/-289 кв.м., Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства. Адрес (местонахождение): Россия, примерно в 199 м по направлению на восток от строения, расположенного по адресу: Ростовская обл. р-н Семикаракорский, х Маломечетный, ул. Октябрьская, 74, дом 74, кадастровый (условный) номер: 61:35:0600005:378	72000
2	Земельный участок, площадь 1997+/-16 кв.м., Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: приусадебный участок личного подсобного хозяйства. Адрес (местонахождение): Россия, Ростовская обл. р-н Семикаракорский, примерно 21 м по направлению на восток от строения, расположенного по	56000

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
	адресу: Маломечетный, 6-й переулок, 10, кадастровый (условный) номер: 61:35:0020401:1408	
3	Земельный участок, площадь 2500 +/-35 кв.м., Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства. Адрес (местонахождение): Россия, Ростовская область, Семикаракорский район, х. Маломечетный, 6-й переулок, 10,29 м по направлению на юг от строения, кадастровый (условный) номер: 61:35:0600005:615	71000
4	Общая долевая собственность, размер доли: 1/5 земельного участка, площадь 2500 +/-18 кв.м., Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства. Адрес (местонахождение): Россия, Ростовская область, р-н Семикаракорский, х. Маломечетный, 40 м по направлению на восток от строения, 6-й Переулок, 10, кадастровый (условный) номер: 61:35:0020401:1358	11 400
<b>ИТОГО:</b>		<b>210400</b>

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

### 10.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

**Сравнительный подход.** Этот подход использует информацию по сравнимым продажам аналогичных объектов на открытом рынке. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных Объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках или предложениях.

**Доходный подход.** Этот подход позволяет рассчитать сегодняшние и будущие выгоды от пользования объектом. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования Объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостатком подхода можно назвать сложность прогнозирования изменения экономической ситуации в стране в целом, и ценовых колебаний на рынке недвижимости, в частности.

**Затратный подход.** Этот подход характеризует стоимость объекта как совокупность затрат на возведение объекта. Производится расчёт восстановительной стоимости объекта минус износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Однако данный подход практически не учитывает стоимость объекта с точки зрения способности приносить доход.

### 10.2 Обоснован выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

В связи с тем, что для оценки рыночной стоимости применялся один подход (сравнительный), согласование результатов не требуется, а результату, полученному в рамках данного подхода, присваивается вес равный 1.

### 10.3. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.

Согласно заданию, на оценку суждение о возможных границах интервала указывать не требуется.

В результате проведенных Оценщиком расчетов, рыночная стоимость земельных участков, с учётом ограничивающих условий и сделанных допущений по состоянию на 19 октября 2023 года, составляет:

210400 (Двести десять тысяч четыреста) рублей

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, площадь 2526+/-289 кв.м., Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства. Адрес (местонахождение): Россия, примерно в 199 м по направлению на восток от строения, расположенного по адресу: Ростовская обл. р-н Семикаракорский, х Маломечетный, ул. Октябрьская, 74, дом 74, кадастровый (условный) номер: 61:35:0600005:378	72000
2	Земельный участок, площадь 1997+/-16 кв.м., Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: приусадебный участок личного подсобного хозяйства. Адрес (местонахождение): Россия, Ростовская обл. р-н Семикаракорский, примерно 21 м по направлению на восток от строения, расположенного по адресу: Маломечетный, 6-й переулок, 10, кадастровый (условный) номер: 61:35:0020401:1408	56000
3	Земельный участок, площадь 2500 +/-35 кв.м., Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства. Адрес (местонахождение): Россия, Ростовская область, Семикаракорский район, х. Маломечетный, 6-й переулок, 10,29 м по направлению на юг от строения, кадастровый (условный) номер: 61:35:0600005:615	71000
4	Общая долевая собственность, размер доли: 1/5 земельного участка, площадь 2500+/-18 кв.м., Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства. Адрес (местонахождение): Россия, Ростовская область, р-н Семикаракорский, х. Маломечетный, 40 м по направлению на восток от строения, 6-й Переулок, 10, кадастровый (условный) номер: 61:35:0020401:1358	11 400

## 11. ПОДПИСИ ОТВЕТСТВЕННЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Оценщик:

Раскаряка Ю.А.

Директор



Раскаряка Ю.А.

## 12. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135ФЗ от 29.07.98г.
2. - федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I);
3. - федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II);
4. - федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III);
5. - федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);
6. - федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);
7. - федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI);
8. - федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
9. - федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327
10. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков»), утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО»

### **Другие данные и литература, используемые в отчете:**

1. Оценка недвижимости. А.Г. Грязнова.
2. «Земельные участки» справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Гришина М.Д., 2016 г.
3. Справочник оценщика недвижимости-2018, «Земельные участки», часть 2, Лейфер Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.
4. Земельный участок (вопросы и ответы). С.А. Боголюбов, М. ЮСТИЦИНФОРМ.



**ПРИЛОЖЕНИЯ.**  
**Копии документов заказчика**

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ростовской области  
полное наименование органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.10.2023, поступившего на рассмотрение 19.10.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238303345				
Кадастровый номер:		61:35:0600005:378		
Номер кадастрового квартала:		61:35:0600005		
Дата присвоения кадастрового номера:		25.04.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Местоположение:		примерно в 199 м по направлению на восток от строения, расположенного по адресу: Ростовская обл, р-н Семикаракорский, х Маломечетный, ул Октябрьская, 74		
Площадь:		2526 +/- 289		
Кадастровая стоимость, руб.:		32206.5		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:		Для ведения личного подсобного хозяйства		
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:		данные отсутствуют		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00905687401СВ3802В3576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238303345			
Кадастровый номер:			61:35:0600005:378
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:			данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:			данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:			данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:			данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:			данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:			данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:			данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:			данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:			Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"
Особые отметки:			Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:			Раскаряка Юрий Алексеевич

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00fb056b7401cb38d2b3576acd8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238303345			
Кадастровый номер:	61:35:0600005:378		
1 Правообладатель (правообладатели):	1.1 Физическое лицо		
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1 данные отсутствуют		
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Собственность 61-61-41/019/2012-814 27.07.2012 00:00:00		
3 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1 данные отсутствуют		
4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
8 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
11 Правопримития и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

 полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B9056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
---	---	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238303345		Кадастровый номер: 61:35:0600005:378	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00fb056b7401cb38d2b3576acd8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238303345			
Кадастровый номер:	61:35:0600005:378		
План (чертеж, схема) земельного участка			

Масштаб 1:800

Условные обозначения:

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B9056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.10.2023, поступившего на рассмотрение 19.10.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238304295			
Кадастровый номер:	61:35:0600005:615		
Номер кадастрового квартала:	61:35:0600005		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.02.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ростовская область, Семикаракорский район, х. Маломечетный, 6-й переулок, 10, 29 м по направлению на юг от стояния		
Площадь:	2500 +/- 35		
Кадастровая стоимость, руб.:	35000		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00fb056b7401cb38d2b3576acd8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238304295			
Кадастровый номер:			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Раскаряка Юрий Алексеевич		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B9056B7401CB38D2B3576ACDC8425108          Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ          РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАТОГРАФИИ          Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238304295			
Кадастровый номер:	61:35:0600005:615		
1 Правообладатель (правообладатели):	1.1 Физическое лицо		
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют	
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 61-61/041-61/041/003/2016-71/1 10.02.2016 11:13:27	
3 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют	
4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
5 Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано	
6 Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют	
8 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют	
11 Правоприменяния и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют	

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00fb056b7401cb38d2b3576acd8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238304295			
Кадастровый номер:	61:35:0600005:615		
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
	данные отсутствуют		

полное наименование должности	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; text-align: center;">             ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН            ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  <small>Сертификат: 00B9056B7401CB38D2B3576ACDC8425108</small>  <small>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ</small>  <small>РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАТОГРАФИИ</small>  <small>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small> </div>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238304295		Кадастровый номер: 61:35:0600005:615	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			

Масштаб 1:800

Условные обозначения:

полное наименование должности	 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">         ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН          ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ          Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108          Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ          РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024       </div>		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.10.2023, поступившего на рассмотрение 19.10.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238304876			
Кадастровый номер:	61:35:0020401:1358		
Номер кадастрового квартала:	61:35:0020401		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ростовская область, р-н Семикаракорский, х. Маломечетный, 40 м по направлению на восток от строения, 6-й Переулок, 10		
Площадь:	2500 +/- 18		
Кадастровая стоимость, руб.:	1322625		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B9056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238304876			
Кадастровый номер: 61:35:0020401:1358			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Раскаряка Юрий Алексеевич		

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00fb056b7401cb38d2b3576acd8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238304876			
Кадастровый номер:	61:35:0020401:1358		
1 Правообладатель (правообладатели):	1.1 Физическое лицо		
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1 данные отсутствуют		
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность, 1/5 61-61/041-61/041/005/2015-1919/5 08.04.2015 07:59:19		
3 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1 данные отсутствуют		
4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
1 Правообладатель (правообладатели):	1.2 Физическое лицо		
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1 данные отсутствуют		
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2 Общая долевая собственность, 1/5 61-61/041-61/041/005/2015-1919/4 08.04.2015 07:59:19		
3 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2 данные отсутствуют		
4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
1 Правообладатель (правообладатели):	1.3 Физическое лицо		
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.3.1 данные отсутствуют		
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3 Общая долевая собственность, 1/5 61-61/041-61/041/005/2015-1919/3 08.04.2015 07:59:19		
3 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.3 данные отсутствуют		
4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
1 Правообладатель (правообладатели):	1.4 Физическое лицо		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B9056B7401CB3802B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	полное наименование должности	инициалы, фамилия
---	-------------------------------	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238304876			
Кадастровый номер: 61:35:0020401:1358			
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.4.1	данные отсутствуют	
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.4	Общая долевая собственность, 1/5 61-61/041-61/041/005/2015-1919/2 08.04.2015 07:59:19	
3 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.4	данные отсутствуют	
4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
1 Правообладатель (правообладатели):	1.5	Физическое лицо	
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.5.1	данные отсутствуют	
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.5	Общая долевая собственность, 1/5 61-61/041-61/041/005/2015-1919/1 08.04.2015 07:59:18	
3 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.5	данные отсутствуют	
4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
6 Заявлены в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
8 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		

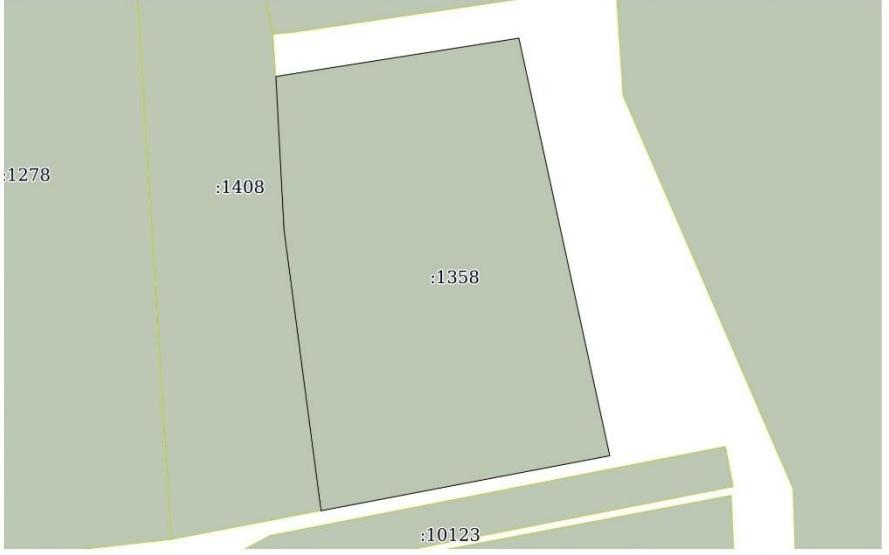
 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00fb056b7401cb38d2b3576acd8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	<p>полное наименование должности</p> <p>инициалы, фамилия</p>
---	---

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238304876			
Кадастровый номер:			
11	Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B9056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238304876		Кадастровый номер: 61:35:0020401:1358	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			

Масштаб 1:700

Методические обозначения:

полное наименование должности	 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">         ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН          ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ          Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108          Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ          РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024       </div>		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.10.2023, поступившего на рассмотрение 19.10.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238303916			
Кадастровый номер:	61:35:0020401:1408		
Номер кадастрового квартала:	61:35:0020401		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.08.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ростовская область, р-н Семикаракорский, примерно в 21 м по направлению на восток от строения, расположенного по адресу: х. Маломечетный, 6-й переулок, 10		
Площадь:	1997 +/- 16		
Кадастровая стоимость, руб.:	1057291.68		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Приусадебный участок личного подсобного хозяйства		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B9056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238303916			
Кадастровый номер:	61:35:0020401:1408		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Раскаряка Юрий Алексеевич		

полное наименование должности	 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">         ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН          ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ          Сертификат: 00fb056b7401cb38d2b3576acd8425108          Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ          РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024       </div>		инициалы, фамилия
-------------------------------	---	--	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238303916			
Кадастровый номер:	61:35:0020401:1408		
1 Правообладатель (правообладатели):	1.1 Физическое лицо		
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1 данные отсутствуют		
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Собственность 61:35:0020401:1408-61/041/2017-1 28.02.2017 15:09:03		
3 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1 данные отсутствуют		
4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
8 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
11 Правопримязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

 полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B9056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
---	---	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238303916		Кадастровый номер: 61:35:0020401:1408	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00fb056b7401cb38d2b3576acd8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
19.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238303916			
Кадастровый номер:	61:35:0020401:1408		
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">         ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН          ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ          Сертификат: 00B9056B7401CB38D2B3576ACDC8425108          Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ          РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024       </div>		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------



## Фото объекта оценки.



Иллюстрация №1



Иллюстрация №2



Иллюстрация №3



Иллюстрация №4



Иллюстрация №5



Иллюстрация №6



Иллюстрация №7



Иллюстрация №8



Иллюстрация №9



Иллюстрация №10

## Скрин страниц объектов-аналогов

Объект аналог продажи земельного участка №1

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000009490000000008\\_15/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000009490000000008_15/(lotInfo:info)?fromRec=false)

Земельный участок с кадастровым номером 61:11:0080201:241

Электронный аукцион

Извещение, лот №22000009490000000008, лот №15

Начальная цена 44 000,00 Р

Шаг аукциона 1 320,00 Р (3,00 %)

Вид торгов Аренда и продажа земельных участков

Земельный кодекс Российской Федерации

Электронная площадка **РТС-тендер** РТС-тендер

Субъект местонахождения имущества Ростовская область

Дата и время начала подачи заявок 14.10.2023 09:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок 10.11.2023 16:00 (МСК)

Дата проведения торгов 15.11.2023 10:00 (МСК)

Просмотреть сведения из ЕГРН\* →

Сведения доступны для просмотра

\*сервис работает в pilotном режиме

**Сведения о лоте**

Документы и сведения

### Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота):

Земельный участок с кадастровым номером 61:11:0080201:241

Описание лота:

Земельный участок, из земель населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена, кадастровый номер 61:11:0080201:241, площади 2000 кв. м., вид разрешенного использования – Сельскохозяйственное использование, адрес: Российская Федерация, Ростовская область, муниципальный район Заветинский, сельское поселение Фоминское, х.Алексеев, ул.Центральная, 4 г.Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов капитального строительства: данные отсутствуют.

Извещение на электронной площадке (ссылка):

Сведения о предыдущих извещениях (сообщениях):

Ранее извещения (сообщения) не опубликовывались

Субъект местонахождения имущества:

Ростовская область

→ C H [torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/220000094900000...](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/220000094900000...)

Оценка геодезия для кадастра по аренде зу Авто эксель торги Коммуналка Все закладки

Права на земельный участок  
нет

Ограничения прав на земельный участок  
нет

Документы и сведения

Максимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости)  
Указано в извещении.

Минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости)  
Указано в извещении.

Возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения)  
Указано в извещении.

Начальная цена  
44 000,00 ₽

Шаг аукциона  
1 320,00 ₽ (3,00 %)

Размер задатка  
8 800,00 ₽ (20,00 %)

**Реквизиты счета для перечисления задатка**

Получатель	ООО 'РТС-тендер'		
ИНН	7710357167	КПП	773001001
Наименование банка получателя	Филиал "Корпоративный" ПАО "Совкомбанк"		
Расчетный счет (казначейский счет)	40702810512030016362	Лицевой счет	—
БИК	044525360	Корреспондентский счет (ЕКС)	30101810445250000360

Назначение платежа  
Внесение гарантийного обеспечения по Соглашению о внесении гарантийного обеспечения, №  
аналитического счета \_\_\_\_\_ Без НДС.

Срок и порядок внесения задатка  
Срок внесения задатка определяется датой и временем начала приема, датой и временем окончания приема заявок.

Порядок возврата задатка  
В течение 3 рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки в случае отзыва претендентом заявки до даты окончания приема заявок;  
В течение 3 рабочих дней со дня подведения итогов аукциона, если претендент:  
а) отзывает свою заявку позднее даты окончания приема заявок;  
б) не признан победителем аукциона;  
в) аукцион признан несостоявшимся.  
В течение 3 рабочих дней со дня подписания протокола о признании претендентов участниками аукциона, если претендент не допущен к участию в аукционе

**Характеристики лота**

Вид разрешенного использования земельного участка	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка
Сельскохозяйственное использование	61:11:0080201:241	2 000 м <sup>2</sup>

https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000008880000000040\_2/(lotInfo:info)?fromRec=false

геодезия для кадастра по аренде зу Авто ексель торги Коммуналка Радио Инвентаризация Автокад

### Земельный участок, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Цимлянский район, п. Саркел, восточнее земельного участка с кадастровым номером 61:41:0600009:925

Прием заявок Добавить в избранное

Электронный аукцион

Извещение, лот №22000008880000000040, лот №2

Начальная цена 68 000,00 ₽

Шаг аукциона 2 040,00 ₽ (3,00 %)

Вид торгов Аренда и продажа земельных участков

Земельный кодекс Российской Федерации

Электронная площадка  PTC-тендер

Субъект местонахождения имущества Ростовская область

Дата и время начала подачи заявок 12.10.2023 08:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок 10.11.2023 17:00 (МСК)

Дата проведения торгов 14.11.2023 10:00 (МСК)

Просмотреть сведения из ЕГРН →

Сведения доступны для просмотра

\*сервис работает в пилотном режиме

Сведения о лоте

Документы и сведения

Предмет торгов (наименование лота)  
Земельный участок, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Цимлянский район, п. Саркел, восточнее земельного участка с кадастровым номером 61:41:0600009:925

Описание лота  
Кадастровый номер: 61:41:0600009:1463

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Субъект местонахождения имущества  
Ростовская область

### Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)  
Земельный участок, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Цимлянский район, п. Саркел, восточнее земельного участка с кадастровым номером 61:41:0600009:925

Описание лота  
Кадастровый номер: 61:41:0600009:1463

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Субъект местонахождения имущества  
Ростовская область

организацию с пакетом документов для получения письменного разрешения на строительство.

Возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения)

### Сведения о лоте

#### Документы и сведения

Возможность подключения объекта к централизованной системе холодного водоснабжения имеется. Максимальная мощность нагрузки (нагрузка) в возможной точке присоединения – 3,0 м<sup>3</sup>/сутки. Для подключения объекта требуется строительство уличной разводящей водопроводной сети. Удаленность сети от объекта ориентировочно 963 пм. Возможность подключения объекта к централизованной системе водоотведения отсутствует. Газоснабжение: Максимальная нагрузка в возможных точках подключения: 5,0\_м 3 /час.

Начальная цена

68 000,00 ₽

Шаг аукциона

2 040,00 ₽ (3,00 %)

Размер задатка

68 000,00 ₽ (100,00 %)

#### Реквизиты счета для перечисления задатка

Получатель

ООО 'РТС-тендер'

ИНН

7710357167

КПП

773001001

Наименование банка получателя

Филиал "Корпоративный" ПАО "Совкомбанк"

Расчетный счет (казначайский счет)

40702810512030016362

Лицевой счет

—

БИК

044525360

Корреспондентский счет (БКС)

30101810445250000360

Назначение платежа

Внесение гарантиного обеспечения по Соглашению о внесении гарантиного обеспечения, № аналитического счета \_\_\_\_\_ Без НДС.

Срок и порядок внесения задатка

Место подачи заявок: электронная площадка [www.rts-lender.ru](http://www.rts-lender.ru).

Дата и время начала подачи (приема) заявок: 12.10.2023 в 08 час. 00 мин. по московскому времени.

Дата и время окончания подачи (приема) заявок: 10.11.2023 в 17 час. 00 мин. по московскому времени.

Подача Заявок осуществляется круглосуточно.

Порядок возврата задатка

Организатор аукциона обязан вернуть заявителю, не допущенному к участию в аукционе, внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе.

### Характеристики лота

Вид разрешенного использования земельного участка

Жилая застройка

Кадастровый номер земельного участка

61410600009-1463

Площадь земельного участка

1 917 м<sup>2</sup>

### Информация о сведениях из единых государственных реестров

## Объект аналог продажи земельного участка №3

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/220000298000000000018\\_7/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/220000298000000000018_7/(lotInfo:info)?fromRec=false)

■ [torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/220000298000000000018\\_7/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/220000298000000000018_7/(lotInfo:info)?fromRec=false) Скачать Поиск Помощь

Регион для кадастра по аренде зу Авто ексель торги Коммуналка Радио Инвентаризация

# Земельный участок с кадастровым номером 61:17:0020501:594

Прием заявок Добавить в избранное



**Электронный аукцион**

Извещение, лот	<a href="#">№220000298000000000018, лот №7</a>
Начальная цена	<b>61 790,00 ₽</b>
Шаг аукциона	<b>1 853,70 ₽ (3,00 %)</b>
Вид торгов	Аренда и продажа земельных участков
<span style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">Земельный кодекс Российской Федерации</span>	
Электронная площадка	<span style="font-size: small;">тендер</span> <b>PTC</b> <span style="font-size: small;">PTC-тендер</span>
Субъект местонахождения имущества	Ростовская область
Дата и время начала подачи заявок	19.10.2023 08:00 (МСК)
Дата и время окончания подачи заявок	15.11.2023 12:00 (МСК)
Дата проведения торгов	20.11.2023 08:00 (МСК)

[Просмотреть сведения из ЕГРН\\* →](#)

Сведения доступны для просмотра

\*сервис работает в pilotном режиме

**Сведения о лоте**

Документы и сведения	Предмет торгов (наименование лота) Земельный участок с кадастровым номером 61:17:0020501:594
Описание лота	земельный участок из земель населенных пунктов находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Константиновское городское поселение», разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадью 1887 кв.м, кадастровый номер 61:17:0020501:594, расположенный на территории Константиновского городского поселения по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Константиновский район, Константиновское городское поселение, х. Старозолотовский, ул. Донских казаков, 14Б
	<a href="#">Извещение на электронной площадке (ссылка)</a>
	Сведения о предыдущих извещениях (сообщениях) торги не проводились
	Субъект местонахождения имущества Ростовская область

## Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)  
Земельный участок с кадастровым номером 61:17:0020501:594

Описание лота  
земельный участок из земель населенных пунктов находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Константиновское городское поселение», разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадью 1887 кв.м, кадастровый номер 61:17:0020501:594, расположенный на территории Константиновского городского поселения по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Константиновский район, Константиновское городское поселение, х. Старозолотовский, ул. Донских казаков, 14Б

[Извещение на электронной площадке \(ссылка\)](#)

Сведения о предыдущих извещениях (сообщениях)  
торги не проводились

Субъект местонахождения имущества  
Ростовская область

Минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости):

### Сведения о лоте

#### Документы и сведения

Предельные размеры земельных участков под индивидуальное жилищное строительство: min. значение - 200м<sup>2</sup>.

Минимальный процент застройки земельных участков: для индивидуального жилищного строительства: 10%

Возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения):  
имеется

Информация об обязательствах по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке:  
Зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельном участке не имеется.

Информация об обязательствах по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке:  
не имеется

Начальная цена  
61 790,00 ₽

Шаг аукциона  
1 853,70 ₽ (3,00 %)

Размер задатка  
61 790,00 ₽ (100,00 %)

### Реквизиты счета для перечисления задатка

Получатель  
ООО "РТС-тендер"

ИНН	КПП
7710357167	773001001

Наименование банка получателя  
Филиал "Корпоративный" ПАО "Совкомбанк"

Расчетный счет (казначейский счет) 40702810512030016362	Лицевой счет —
--	-------------------

БИК 044525360	Корреспондентский счет (БКС) 30101810445250000360
------------------	--

Назначение платежа  
Внесение гарантиного обеспечения по Соглашению о внесении гарантиного обеспечения, №  
аналитического счета -----, Без НДС.

Срок и порядок внесения задатка  
Претендент обеспечивает поступление задатка в срок с 19.10.2023 по 15.11.2023г.  
Порядок возврата задатка  
Возврат задатка лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем, осуществляется  
организатором аукциона в течение 3 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона

### Характеристики лота

Вид разрешенного использования земельного участка Для индивидуального жилищного строительства	Кадастровый номер земельного участка 6117:0020501:594	Площадь земельного участка 1 887 м <sup>2</sup>
--	--	--

Регистрационный номер ЕГРОКН  
—

# ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ ОЦЕНКИ

## Членство в СРОО



# Страховой полис Оценщика

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2301FB4000067

## СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - РАСКАРЯКА ЮРИЙ АЛЕКСЕЕВИЧ

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма	Страховая премия
300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 копеек)	1 170 руб. 00 коп. (Одна тысяча сто семьдесят рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (% от страховой суммы)	0,39 % от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «23» января 2023 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «16» января 2023 г. по «15» января 2024 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.	
К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

### СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.  
Ростовский филиал: г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева 232/199

Агентство г.Семикаракорск : г.Семикаракорск, ул.Ленина, д110.

От имени Страховщика:

/Е.А. Внукова/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Семикаракорск

Дата выдачи 12/01/2023г.

Квалификационный аттестат

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025332-1

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Раскаряке Юрию Алексеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 21 г. № 208

Директор

А. С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 15 » июля 20 24 г.



АО «Гарант», Минск, 2021 г. № 13 № 424

Копия аттестата № 025332-1  
15.07.2022 г.

016477 - KAI



Коньки деревня Дубровка, Раевского района 104  
15.01.2012

# Страховой полис оценочной компании

Страховое акционерное общество «ВСК»  
Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2301FB4001080

## СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки земли и недвижимости «Абрис»	
<b>Адрес места нахождения на основании Устава:</b> Ростовская обл., г. Семикаракорск, ул. Восточная, д. 1	
<b>Объект страхования:</b> не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
<b>Страховая сумма</b> 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	<b>Страховая премия</b> 9 235 руб. 00 коп. (Девять тысяч двести тридцать пять рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,1847%
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «16» сентября 2023 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «13» сентября 2023 г. по «12» сентября 2024 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.	
К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

### СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552,  
г. Москва, ул. Островная, д.4.

Ростовский филиал: г. Ростов-на-Дону,  
ул. Текущева, д. 232/199

От имени Страховщика:

М.П. / Е.А. Внукова /

Место выдачи Страхового полиса: г. Ростов-на-Дону

Дата выдачи «06» сентября 2023 г.

