



Евдошенко Марина Вячеславовна  
ИНН 301101683339,  
г. Астрахань, ул. Н.Островского, 111а, 2 этаж, офис №1,  
тел.: 8 (902) 11-902-22  
E-mail: [Ocenka-astra30@yandex.ru](mailto:Ocenka-astra30@yandex.ru)

УТВЕРЖДАЮ:  
«29» июля 2025г.

Оценщик

\_\_\_\_ М.В.Евдошенко  
М.П.

## **Отчет №24-07-25**

**Определение рыночной стоимости годовой арендной платы земельного участка в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе г. Астрахани общей площадью 1,9 га, подлежащий комплексному развитию территории**

<b>Заказчик :</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Агентство по развитию жилищного строительства и ипотеки Астраханской области»</b>
<b>Дата оценки :</b>	<b>25 июля 2025 года</b>
<b>Основание для оценки</b>	<b>Договор №24/07/2025 от 24.07.2025 г.</b>
<b>Цель и задача оценки :</b>	<b>Определение рыночной стоимости годовой арендной платы земельного участка</b>
<b>Оценщик :</b>	<b>Евдошенко Марина Вячеславовна</b>
<b>Дата составления отчета :</b>	<b>29 июля 2025 года</b>

**Астрахань**  
2025 г

**О Г Л А В Л Е Н И Е :**

<b>ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.....</b>	<b><a href="#">3</a></b>
<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b><a href="#">4</a></b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....</b>	<b><a href="#">5</a></b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b><a href="#">6</a></b>
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....</b>	<b><a href="#">7</a></b>
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b><a href="#">10</a></b>
<b>6. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b><a href="#">11</a></b>
<b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b><a href="#">11</a></b>
<b>7. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ.....</b>	<b><a href="#">13</a></b>
<b>8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b><a href="#">22</a></b>
<b>9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....</b>	<b><a href="#">22</a></b>
<b>10. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ.....</b>	<b><a href="#">23</a></b>
<b>11. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ.....</b>	<b><a href="#">31</a></b>
<b>12. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.....</b>	<b><a href="#">38</a></b>
<b>13. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА, МАТЕРИАЛЫ WEB-САЙТОВ .....</b>	<b><a href="#">38</a></b>
<b>14. ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА СРО.....</b>	<b><a href="#">39</a></b>
<b>15. ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА СРО ОЦЕНЩИКОВ.....</b>	<b><a href="#">40</a></b>
<b>16. ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА.....</b>	<b><a href="#">41</a></b>
<b>17. ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ.....</b>	<b><a href="#">43</a></b>
<b>18. СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В СРО.....</b>	<b><a href="#">44</a></b>
<b>19. КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ ОЦЕНЩИКА.....</b>	<b><a href="#">45</a></b>
<b>20. ПОСТАНОВКА НА УЧЕТ В НАЛОГОВЫЙ ОРГАН.....</b>	<b><a href="#">46</a></b>
<b>21. ПРИЛОЖЕНИЕ.....</b>	<b><a href="#">47</a></b>

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**Уважаемый Антон Владимирович !**

*В соответствии с договором №24/07/2025 от 24.07.2025 г., заключенным между Вами и оценщиком, занимающимся частной практикой Евдошенко Мариной Вячеславовной, произведена оценка рыночной стоимости годовой арендной платы земельного участка в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе г. Астрахани общей площадью 1,9 га, подлежащей комплексному развитию территории.*

*Оценка проведена по состоянию на 25 июля 2025 года*

*Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.*

*Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость годовой арендной платы земельного участка в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе г. Астрахани общей площадью 1,9 га, подлежащий комплексному развитию территории (с округлением по правилам округления) по состоянию на дату оценки составит:*

**11 909 580 рублей 00 коп.**

**Одиннадцать миллионов девятьсот девять тысяч пятьсот восемьдесят рублей 00 копеек**

*При возникновении каких-либо вопросов по оценке обращайтесь непосредственно к нам.  
Благодарю Вас, за возможность оказать Вам услугу.*

*Оценщик, занимающийся частной практикой*

*Евдошенко М.В*

**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

**1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</b>	Земельный массив в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе г. Астрахани общей площадью 1,9 га, подлежащий комплексному развитию территории. В состав объекта в том числе входят участки с кадастровыми номерами: 30:12:020756:19, 30:12:020756:20, 30:12:020756:21, 30:12:020756:22, 30:12:020756:24, 30:12:020756:35, 30:12:020756:38, 30:12:020756:27, 30:12:020756:28, 30:12:020756:229, 30:12:020756:39, 30:12:020756:40, 30:12:020756:26, 30:12:020756:32, 30:12:020756:33, 30:12:020756:18, 30:12:020756:17		
<b>Порядковый номер отчета:</b>	№24-07-2025		
<b>Дата составления отчета:</b>	29 июля 2025 г.		
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор №24/07/2025 от 24.07.2025 г, заключен с ООО «Агентство по развитию жилищного строительства и ипотеки Астраханской области»		
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку;</li><li>- результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости;</li><li>- итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%;</li><li>- оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</li></ul>		
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, рублей:</b>	<b>затратный:</b>	<b>сравнительный:</b>	<b>доходный:</b>
	не использовался	не использовался	<b>11 909 580,00</b>

**1.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки**

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость годовой арендной платы земельного участка в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе г. Астрахани общей площадью 1,9 га, подлежащий комплексному развитию территории (с округлением по правилам округления) по состоянию на дату оценки составит:

**11 909 580 рублей 00 коп.**

**Одиннадцать миллионов девятьсот девять тысяч пятьсот восемьдесят рублей 00 копеек**

**1.2. Заявление о соответствии**

Оценщик данным удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:



1. изложенные в данном отчёте факты правильны и соответствуют действительности;
2. сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны в пределах товарных рынков г. Астрахани, с учетом оговорённых в данном отчёте допущений и ограничивающих условий и являются персональным не предвзятым профессиональным суждением;
3. оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющемся предметом данного отчёта, оценщик также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлечённых сторон;
4. вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определённой стоимости, с достижением заранее оговорённого результата или с последующими событиями;
5. задание на оценку не основывалось на требованиях определения оговорённой цены;
6. анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчёт составлен в соответствии со стандартами оценки; рыночная стоимость признаётся действительной на дату оценки;
7. оценщик осуществляет профессиональную деятельность независимо и беспристрастно, а также не совершает в интересах заказчика действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.
8. рыночная стоимость является рекомендуемой для цели, указанной в качестве цели оценки<sup>1</sup>.

**Оценщик**

**Евдошенко М.В.**

## **2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор №24/07/2025 от 24.07.2025 г, заключен с ООО «Агентство по развитию жилищного строительства и ипотеки Астраханской области» по оценке рыночной стоимости годовой арендной платы «Исполнитель» - Частнопрактикующий оценщик Евдошенко Марина Вячеславовна
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</b>	Земельный массив в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе г. Астрахани общей площадью 1,9 га, подлежащий комплексному развитию территории. В состав объекта в том числе входят участки с кадастровыми номерами: 30:12:020756:19, 30:12:020756:20, 30:12:020756:21, 30:12:020756:22, 30:12:020756:24, 30:12:020756:35, 30:12:020756:38, 30:12:020756:27, 30:12:020756:28, 30:12:020756:229, 30:12:020756:39, 30:12:020756:40, 30:12:020756:26, 30:12:020756:32, 30:12:020756:33, 30:12:020756:18, 30:12:020756:17
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</b>	Вид права: информация отсутствует Оценка производится с учетом права собственности
<b>Цели оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки для сдачи в аренду. Установленной в отчете задачами оценки являются:

<sup>1</sup> Налоговый кодекс РФ предусматривает налоговую ответственность налогоплательщиков – юридических лиц за расхождение суммы сделки и рыночной стоимости объектов сделки на 20 и более процентов.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;</li> <li>применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;</li> <li>- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;</li> <li>- составление отчета об оценке.</li> </ul>
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Не известны
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.</p> <p>Результаты оценки могут быть использованы для целей указанных в отчете (ст. 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ)</p> <p>Связанное с этим ограничение: результаты оценки могут быть использованы только для указанных целей.</p>
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки:	1. Постановление Правительства Астраханской области №541-П от 22.08.2024 г.
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
Дата определения стоимости	25 июля 2025 г.
Дата оценки объекта	25 июля 2025 г.
Период обследования объекта	25 июля 2025 г.
Период проведения оценки	С 24 июля 2025 г. по 29 июля 2025 г.
Дата составления Отчета	29 июля 2025 г.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Необходимость привлечения внешних организаций	Не привлекались
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Форма представления итоговой стоимости:	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
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены

Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
--	--------------

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство по развитию жилищного строительства и ипотеки Астраханской области»
Адрес	Юридический и фактический адрес: Российская Федерация, Астраханская область, г. Астрахань, ул. Красная Набережная, д. 13, пом. 3
Реквизиты	ИНН 3000004226 КПП 300001001 Банковские реквизиты: р/сч 40601810006470000003 кор/сч 30101810145250000411 Наименование банка Филиал «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ ПАО г. Москва БИК 044525411 ОГРН 1223000005524

Сведения об организации и оценщике

Организация:	Частнопрактикующий оценщик
Оценщик	Евдошенко Марина Вячеславовна
Местонахождение:	414057, г. Астрахань, ул. Н.Островского, 111а, 2 этаж, офис №1
Юридический адрес:	414057, г.Астрахань, ул.Краснодарская, 47, кв.96
Номер контактного телефона/ Адрес электронной почты	89021190222 / <a href="mailto:Ocenka-astra30@yandex.ru">Ocenka-astra30@yandex.ru</a>
Сведения об оценщике, проводившем оценку	Евдошенко Марина Вячеславовна т. 8 (902)1190222, <a href="mailto:Ocenka-astra30@yandex.ru">Ocenka-astra30@yandex.ru</a> 414057, г.Астрахань, ул.Краснодарская, 47, кв.96
ИНН	301101683339
Номер счета	счет 40817810005001698246 Астраханское отделение №8625 ПАО Сбербанк, БИК 041203602, к/с 30101810500000000602, ИНН 7707083893
Основание осуществления деятельности	Уведомление о постановке на учет физического лица в налоговом органе №616736352 от 01.09.2021 г., МИФНС №6 по Астраханской области
Сведения о страховании оценщика	Евдошенко Марина Вячеславовна Страховщик: АО «АльфаСтрахование» Полис страхования ответственности оценщика №3791R/776/00015/24 от 11.12.2024г. Срок страхования: с 21.12.2024 г. по 20.12.2025 г. Страховая сумма: 3 000 000 рублей
Информация о специалистах	Евдошенко Марина Вячеславовна Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков» с 29.03.2016 г. регистрационный № 00739, адрес СРО ПАО 350059, г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова,

	<b>д.2/1</b> <b>Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», серия №232403240738 от 17 февраля 2016 г.</b> <b>Стаж работы в оценочной деятельности – более 13,0 лет</b> <b>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №041751-1 от 18.07.2024г.</b>
--	--

### ***Сведения о независимости оценщика***

Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если: в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора; оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Требования о соблюдении принципов независимости при проведении оценки не нарушены.

Размер оплаты оценщику (денежного вознаграждения) за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

Лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Особенности применения предусмотренных настоящей статьей правил независимости оценщика при определении кадастровой стоимости устанавливаются федеральным стандартом оценки.

Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик 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.

Оценщик 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. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в данном отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.

Оценщик подтверждает, что требования о соблюдении принципов независимости при проведении оценки не нарушены. Настоящая оценка проведена при соблюдении требований к независимости

оценщика, при отсутствии вмешательства Заказчика либо иных заинтересованных лиц в процесс оценки.

***Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах***

Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались.

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

***4.1 Допущения и ограничения, использованные оценщиком:***

Нижеследующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в моменты осмотра.
- Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины цены выкупа за объект.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет выкуплен по указанной стоимости.
- Материалы, передаваемые Оценщиком Заказчику, считаются Отчетом об оценке только в полном виде, с неповрежденными нитями прошива.
- Оценка является вероятностной (неопределенной) величиной, она не может рассматриваться как точное значение рыночной стоимости. Вывод о том, что итоговая оценка содержит неопределенность, в явном виде указано в Руководстве 5 «Неопределенность оценки» в стандартах оценки, которые издает RICS.

#### ***4.2. Допущения и ограничения, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)***

При проведении оценки учтены условия, указанные в п. 4 «Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка». Результат оценки действителен только для использования в целях, указанных в договоре №24/07/2025 и при выполнении условий данного договора **от 24.07.2025** года. В случаях отступления от указанных условий, стоимостные параметры объекта оценки, указанные в данном отчете считаются недействительными.

#### ***4.3. Рекомендуемые цены сделок***

В общем случае, рекомендуемой для совершения сделки величиной является рыночная стоимость земельного участка. Данный термин предполагает законное использование, что, в свою очередь, накладывает на типичного продавца ответственность по гарантиям работоспособности объекта. В данном случае продавец не заинтересован в гарантийном обслуживании и обслуживание производится в соответствии с требованиями ГК РФ. Соответственно, в расчетах стоимостных параметров необходимо учесть отсутствие гарантийных обязательств по работоспособности и производить реализацию на условии «как есть».

Исходя из перечисленного:

- с учетом требований закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», приведена рыночная стоимость права собственности на объект оценки
- с учетом требований Налогового Кодекса Российской Федерации приводится наиболее вероятная цена реализации без принятия на продавца гарантийных обязательств.

#### ***4.4. Последовательность определения стоимости объекта оценки***

Проведение оценки включает следующие этапы (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходов и требования к проведению оценки» (ФСО-1), утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297):

1. **Заключение с Заказчиком договора №24/07/2025 г от 24.07.2025 г.**
2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки - исследованы история, текущая конъюнктура и тенденции рынка; выбраны аналоги и определены типичные покупатели.
4. Выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
5. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
6. Составление и передача Заказчику отчета об оценке - отчет составлен **29.07.2025 г.**

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

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, №31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482) и в Федеральных стандартах оценки.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности);
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);
- отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).

Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).



## **5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.;

- ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

**Таблица 1.6.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете**

<b>Краткое наименование стандарта</b>	<b>Полное наименование стандарта</b>	<b>Сведения о принятии стандарта</b>
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный <a href="#">стандарт</a> оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный <a href="#">стандарт</a> оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный <a href="#">стандарт</a> оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный <a href="#">стандарт</a> оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный <a href="#">стандарт</a> оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	<a href="#">Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»</a>	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: [www.sforoo.ru](http://www.sforoo.ru).

## **6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020);

- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;

описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

## **7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объектом оценки является Земельный массив в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе г. Астрахани общей площадью 1,9 га, подлежащий комплексному развитию территории.

Наименование объекта	Земельный участок
Местоположение	в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе г. Астрахани
Состав земельного массива	В состав объекта в том числе входят участки с кадастровыми номерами: 30:12:020756:19, 30:12:020756:20, 30:12:020756:21, 30:12:020756:22, 30:12:020756:24, 30:12:020756:35, 30:12:020756:38, 30:12:020756:27, 30:12:020756:28, 30:12:020756:229, 30:12:020756:39, 30:12:020756:40, 30:12:020756:26, 30:12:020756:32, 30:12:020756:33, 30:12:020756:18, 30:12:020756:17
Общая площадь, кв. м.	19 000,00
Балансовая стоимость, руб.	Не требуется
Благоустройство территории	Частично благоустроен, не огорожена, не охраняется
Зона	Зона Ж-3
Форма земельного участка	Многоугольной формы

Топография	Ровная поверхность, без уклонов			
Неблагоприятные условия окружающей среды	Отсутствует			
Состояние участка	Застроенный, на участке имеются объекты капитального строительства подлежащих сносу или реконструкции включая многоквартирные дома			
Транспортная доступность	Хорошая. Подъезд к участку осуществляется со стороны ул.Маркина и ул.Кооперативной			
Застроенность района	60-70%			
Качество дорог	Асфальтовое покрытие			
Состояние дорог	Удовлетворительное			
Доступные инженерные коммуникации	Имеется доступ к подведению всех коммуникаций			
Категория земель	Земли населенных пунктов			
Разрешенное использование	Ж-3. Зона многоэтажной жилой застройки			
	Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
	Наименование вида	код	Наименование вида	Код
	1	2	3	4
	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Хранение автотранспорта	2.7.1
	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	Общественное управление	3.8
	Коммунальное обслуживание	3.1	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2
	Социальное обслуживание	3.2	Ветеринарное обслуживание	3.10
	Бытовое обслуживание	3.3	Банковская и страховая деятельность	4.5
	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	Общественное питание	4.6
	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	Гостиничное обслуживание	4.7
	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Служебные гаражи	4.9
	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
	Культурное развитие*	3.6	Площадки для занятия спортом	5.1.3
	Деловое управление	4.1	Связь	6.8
Магазины**	4.4	Обеспечение обороны и безопасности***	8.0	
	1	2	3	4
	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3		
	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		
Сведения об износе и устареваниях	Объекту недвижимости — земельному участку не присущи износы и устаревания			
Дополнительные сведения	С даты оценки, до даты осмотра использование объекта недвижимости не было изменено			

#### **Анализ местоположения**

Стоимость объектов недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, уровнем деловой активности, законодательными ограничениями и т.д. Немаловажным фактором является обеспеченность инфраструктурой: возможность подключения централизованных коммуникаций для водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электрификации и телефонизации.

Анализ местоположения объектов позволяет сделать вывод о том, что они в основном соответствуют вышеперечисленным критериям полезности, их коммерческая привлекательность оценивается как средняя.





## Расположение объекта на спутниковой карте



## 7. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

### 7.1. Экономика РФ – январь 2025 года

Росстат опубликовал экономические индикаторы за январь 2025 г. По оценке Минэкономразвития, рост замедлился до 3,0% г/г по сравнению с 4,5% г/г в декабре и 3,8% г/г в 4кв24. В этот раз Минэк не опубликовал оценки помесечного изменения ВВП с коррекцией на сезонность. Но можно предположить, что пока годовая динамика ВВП идет близко к последнему прогнозу ЦБ на 1кв25 (2,9% г/г).

В экономических индикаторах января можно отметить резкое замедление годовой динамики промпроизводства (с относительно стабильной ситуацией в обрабатывающей промышленности), ускорение годовой динамики потребления (вероятно, связанное с расходом «навеса» досрочно выплаченных премий в декабре перед изменениями в НДФЛ), первое за длительный период незначительное повышение уровня безработицы от исторического минимума. Строительство выросло на 7,4% г/г, хотя во вводе жилья сохраняется отрицательная годовая динамика. В январе продолжилось сокращение как розничного, так и корпоративного кредитования, однако ЦБ полагает, что фактор сезонности и значительные бюджетные поступления в последние месяцы существенно «зашумляли» динамику кредита. Поэтому необходимо время, чтобы убедиться в устойчивости наблюдаемых тенденций в кредитовании, в том числе после нормализации исполнения бюджетных расходов внутри года.

Оперативные данные за февраль (индексы PMI от S&P Global) указывают на заметное замедление роста деловой активности как в обрабатывающей промышленности, так и в услугах на фоне ослабления роста новых заказов. Резко (-9,3% г/г) снизилась погрузка РЖД. Одновременно

появились признаки ослабления инфляционного давления, чему, вероятно, способствовала более умеренная динамика спроса и укрепление рубля. Министр экономического развития М. Решетников отметил признаки охлаждения экономики на фоне сжатия кредитования вследствие ужесточения ДКП и изменений макропруденциального регулирования. Его заместитель, П. Крючкова, полагает, что «идет поиск сложного баланса между замедлением инфляции и устойчивым экономическим ростом. Не получается так, что мы можем оптимизировать один параметр и не думать о других. Приходится искать сложное равновесие». Вице-премьер А. Новак считает, что ситуация в отраслях экономики РФ и в системообразующих организациях в целом устойчивая, но «на особом внимании» строительная отрасль, транспортное машиностроение и автопром, угольная отрасль.

Жесткие денежно-кредитные условия и плановая нормализация бюджетной политики, как ожидается, будут способствовать замедлению роста экономики в текущем году, по нашей оценке, до 1,5-1,7%.

#### **Росстат опубликовал данные за январь 2025 г.**

**Промпроизводство** замедлении роста промпроизводства в январе до 2,2% г/г (с аномально высоких 8,2% г/г в декабре). По отношению к декабрю с коррекцией на сезонный и календарный фактор промпроизводство в январе сократилось на 3,2%. Здесь надо учитывать, что индекс промпроизводства учитывает не только обрабатывающую промышленность, но и добывающие отрасли (-2,1% г/г), и обеспечение тепло- и электроэнергией (в январе они сокращались, в том числе из-за необычно теплой погоды и прекращения транзита газа через Украину). Что касается обрабатывающей промышленности (+7% г/г), то влияние жестких ДКУ и сокращения ипотеки с господдержкой со 2П24 ощущают прежде всего автопром и отрасли, ориентированные на строительство жилья: металлургическое производство, производство стройматериалов и мебели. Декабрьский подъем в обрабатывающей промышленности был практически полностью сконцентрирован в отраслях с высокой долей гособоронзаказа.

В январе данные Росстата по промпроизводству диссонировали с данными S&P Global по PMI в обрабатывающей промышленности (в январе индекс достиг полугодового максимума 53,1). А вот данные по промышленному PMI за февраль менее позитивны - индекс снизился до 50,2, т.е. приблизился к границе 50, отделяющей рост деловой активности от спада. Слабый рост выпуска сочетался со стагнацией новых заказов, при этом новые продажи были поддержаны увеличением экспорта в ближайшие страны. Положительный фактор - ослабление показателей инфляционного давления – темпы роста закупочных цен стали минимальными с августа прошлого года, а отпускных – с апреля прошлого года (попытки компаний переложить рост издержек в рост цен сдерживалось их желанием поддержать продажи).

**Потребительский сектор.** Рост оборота розничной торговли после замедления в декабре, вновь ускорился. По оценке Минэкономразвития, суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +4,9% г/г в реальном выражении (декабрь +5,0% г/г). Оборот розничной торговли ускорился до 5,4% г/г (декабрь 5,2% г/г), превысив консенсус-прогноз Интерфакса (4,8%).

Рост платных услуг населению продолжил замедляться в годовом выражении (+2,5% г/г после пересмотренной в сторону повышения оценки +3,0% г/г в декабре).

Оборот кафе и ресторанов перед Новым годом продолжал уверенно расти: январь +9,4% г/г после +10,7% г/г в декабре.

Оперативная динамика потребительских расходов (СберИндекс) показывает неустойчивую тенденцию к замедлению роста.

Данные опережающего показателя деловой активности PMI в сфере услуг от S&P Global говорят о заметном замедлении роста в феврале – индекс снизился до 50,5 пункта против 54,6 пункта в январе, что стало минимальным значением с июня прошлого года. Такая динамика связана с замедлением темпов роста новых заказов: они стали самыми слабыми с июля 2024 года. Как и в промышленности, так и в сфере услуг в феврале было отмечено заметное снижение инфляционного давления. Темпы роста издержек стали самыми низкими с июля 2020 года, а отпускные цены росли самыми медленными темпами с апреля 2024 года, т.к. компании старались стимулировать спрос.

**Рынок труда, зарплаты.** Уровень безработицы в январе впервые с декабря 2023 г незначительно повысился – до 2,4% после 3-х месяцев стабилизации на историческом минимуме 2,3%. На фоне незначительного роста числа безработных и продолжающегося сокращения числа заявленных вакансий компаний показатель нагрузки не занятого трудовой деятельностью населения на 100 заявленных вакансий, державшийся ниже 20 с сентября по декабрь, в январе повысился до 21,6 (максимум с апреля прошлого года). Индекс hh, характеризующий напряженность рынка труда (соотношение количества активных резюме к количеству активных вакансий на рынке в выбранной профобласти, чем ниже показатель – тем более «перегрет» рынок), в феврале 2025 г повысился до 5,1 с 4,8 в январе. Для сравнения – в январе 2024 г он составлял 3,4, в феврале 3,3. Это подтверждает вывод ЦБ о признаках если не охлаждения, то прекращения нарастания напряженности на рынке труда.

Рост средней зарплаты (последние данные Росстата) в декабре прошлого года ожидаемо ускорился, т.к. многие компании досрочно выплачивали годовые премии в конце года (а не в 1 кв следующего года), что связано с вступлением в силу с января 2025 г новой прогрессивной шкалы НДФЛ. В декабре рост средней номинальной зарплаты составил 21,9% г/г, реальной 11,3% (в целом по 2024 г средняя номинальная зарплата выросла на 18,3%, реальная на 9,1%). По отраслям, наиболее сильный рост средней номинальной зарплаты в декабре был в добыче нефти и газа (+84,8% г/г), производстве нефтепродуктов (+50,4% г/г), воздушном и космическом транспорте (+48% г/г), информации и связи (+31,1% г/г).

Увеличенные выплаты зарплат и премий, с одной стороны, поддержали потребление и приток сбережений в банки в декабре-январе (как отмечает ЦБ, после притока на 7,2% в декабре сезонный отток средств в январе -0,8% был меньше обычного, возможно, из-за сохранения выгодных ставок по вкладам). С другой стороны, досрочные выплаты премий в декабре означают, что не должно быть сезонного всплеска зарплат в марте (март 2024 г +21,6% г/г). А в целом сокращение «перегрева» на рынке труда и снижение возможностей компаний наращивать рост зарплат прежними темпами (из-за более сдержанного спроса, роста процентных платежей, издержек,



налоговой нагрузки), как ожидается, будут способствовать замедлению роста зарплат в этом году (по нашей оценке, номинальный рост зарплат замедлится примерно до 12%).

По итогам индексации, средняя пенсия в январе, наконец, показала положительную динамику в реальном выражении (+11,5% г/г в номинальном выражении, +1,5% г/г в реальном). С 1 января 2025 г страховые пенсии были проиндексированы на 7,3% (инфляция за 2024г, которая была заложена в макропрогноз Минэкономразвития, на основе которого был подготовлен бюджет), а с февраля дополнительно проиндексированы до фактической официальной инфляции за 2025 г (9,5%). При этом соотношение средней пенсии к средней зарплате в 2024 г сократилось до минимальных 23,6% (и даже после индексации, средняя январская пенсия составляет лишь 26,3% от средней зарплаты 2024 г). До 2021 г это соотношение в среднем по году не опускалось ниже 30%.

**Инфляция.** По данным Росстата, инфляция в РФ с 25 февраля по 3 марта 2025 года составила 0,15% после 0,23% с 18 по 24 февраля, 0,17% с 11 по 17 февраля, 0,23% с 4 по 10 февраля, 0,16% с 28 января по 3 февраля. В годовом выражении инфляция держится около 10,1%. Из данных следует, что инфляция в феврале (по недельным данным) могла составить 0,79% (за полный февраль 2024 г она составила 0,68%). С начала года инфляция составила 2,09%, опережая динамику 2М24 (1,54%). Пока основной вклад в инфляцию вносит повышенный темп роста цен на продовольственные товары и услуги, в то время как в непродовольственных товарах инфляция более умеренная. Укрепление рубля, сокращение розничного кредитования и более сдержанный спрос (продажи новых легковых автомобилей в России в феврале 2025 года снизились на 24,9% по сравнению с аналогичным периодом 2024 года) отражаются на замедлении роста или даже небольшом снижении цен на электронику и легковые автомобили. Хотя годовая инфляция, вероятно, достигнет пика лишь весной (по нашим оценкам, это будет в марте-апреле, по оценкам ЦБ, в апреле-мае), текущие темпы инфляции с коррекцией на сезонность постепенно снижаются, хотя пока остаются высокими. Сейчас они составляют около 10% SAAR против 13,8-14% SAAR в ноябре-декабре прошлого года.

Рост денежных агрегатов, по данным ЦБ, постепенно замедляется, хотя темпы остаются выше целевых. Согласно предварительной оценке, рублевая денежная масса (M2) в феврале возросла на 1,2%. Годовой темп прироста M2 сократился до 18,7% (в январе – 19,2%), широкой денежной массы (M2X) до 14,7% (в январе – 16,7%), M2X с исключением валютной переоценки до 15,3% (в январе – 15,5%). Вклад в замедление роста денежной массы вносит охлаждение кредитования, хотя в январе повышенные бюджетные расходы могли внести вклад в рост денежной массы. По последнему прогнозу ЦБ, рост денежной массы в этом году должен замедлиться до 5-10% после 19,2% в прошлом году. Таким образом, пока темпы роста денежных агрегатов еще существенно выше тех, которые ЦБ считает необходимыми для замедления инфляции к цели.

Важными факторами для будущих решений ЦБ по ключевой ставке, помимо динамики текущей инфляции и инфляционных ожиданий, должна стать динамика кредитования после нормализации поступлений бюджетных средств (по словам советника главы ЦБ К. Трemasова, полное понимание тенденций в кредитовании появится, скорее всего, только к апрельскому заседанию). Одними из факторов риска могут стать ускорение роста корпоративного кредитования после сокращения

притока бюджетных средств, а также существенное увеличение льготных программ кредитования – так, по данным РБК, в правительстве обсуждают возможность распространения льготной ипотеки на семьи с одним ребенком до 18 лет (эта возможность существовала до ужесточения критериев доступности семейной ипотеки во 2П24).

Грузооборот транспорта в январе замедлил рост до 1,1% г/г после 4,2% г/г в декабре. По данным РЖД, объем погрузки на сети РЖД в феврале 2025 г. сократился на 9,3% к тому же месяцу 2024 г., среднесуточная погрузка снизилась на 6%. За январь – февраль 2025 г. погрузка на сети РЖД сократилась на 5,6% г/г. Наиболее заметно снизилась погрузка зерна – на 28,7% до 3,7 млн т, а также строительных грузов – на 26% до 11,5 млн т., выросла погрузка химических и минеральных удобрений (+8,9%).

Источник информации: <https://www.finam.ru/publications/item/ekonomika-v-yanvare-kartina-myagkoj-posadki-20250306-1816/>.

### **Основные показатели социально-экономического развития Астраханской области за январь 2025 года**

Показатели	Ед. изм.	Астраханская область	Российская Федерация
<b>Валовой региональный продукт (в текущих основных ценах)</b>	%	101,2 <sup>190</sup>	104,1 <sup>190</sup>
<b>Индекс промышленного производства</b>	в % к соотв. периоду пред. года	98,8 <sup>61</sup>	104,6 <sup>61</sup>
<b>Валовая продукция сельского хозяйства</b>	млн руб.	73415,4 <sup>61</sup>	8902,9 <sup>2161</sup>
<b>Темп к периоду предыдущего года</b>	%	101,3 <sup>61</sup>	96,8 <sup>61</sup>
<b>Инвестиции в основной капитал</b>	млрд руб.	68,0 <sup>41</sup>	23 984,7 <sup>41</sup>
<b>Темп к предыдущему году</b>	%	118,8 <sup>41</sup>	108,6 <sup>41</sup>
<b>Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»</b>	млрд руб.	40,8 <sup>61</sup>	16 780,3 <sup>2161</sup>
<b>Темп к предыдущему году</b>	%	100,8 <sup>61</sup>	102,1 <sup>61</sup>
<b>Ввод в действие жилых домов</b>	млн кв. метров	0,601 <sup>61</sup>	107,8 <sup>61</sup>
<b>Темп к предыдущему году</b>	%	95,1 <sup>61</sup>	97,6 <sup>61</sup>
<b>Грузооборот всех видов транспорта</b>	млн тонно-км	22021,8 <sup>61</sup>	5573,7 <sup>3161</sup>
<b>Темп к периоду предыдущего года</b>	%	96,7 <sup>61</sup>	100,4 <sup>51</sup>
<b>Оборот розничной торговли</b>	млрд руб.	249,7 <sup>61</sup>	55 589,1 <sup>61</sup>
<b>Темп к предыдущему году</b>	%	105,6 <sup>61</sup>	107,2 <sup>61</sup>
<b>Реальные располагаемые денежные доходы населения</b>	в % к соотв. периоду пред. года	103,6 <sup>190</sup>	108,6 <sup>190</sup>
<b>Среднемесячная заработная плата</b>	руб.	59 474 <sup>31</sup>	84 241 <sup>31</sup>
<b>Темп роста (к соответствующему периоду предыдущего года)</b>	%	116,1 <sup>51</sup>	117,8 <sup>51</sup>
<b>Реальная заработная плата</b>	в % к соотв. периоду пред. года	107,8 <sup>51</sup>	108,7 <sup>51</sup>
<b>Уровень зарегистрированной безработицы (к экономически активному населению), на конец периода</b>	%	0,7	0,4 <sup>61</sup>
<b>Индекс потребительских цен</b>	к дек, %	101,98	101,23
	за период с начала года к соответствующему периоду предыдущего года, %	109,27	х

Социально-экономическое развитие Астраханской области за январь 2025 года характеризуется следующими показателями. В промышленном секторе экономики за текущий период произошло снижение индекса промышленного производства на 1,2%. Снижение преимущественно связано с сокращением объемов производства в обрабатывающих отраслях (нефтепродукты и химическое производство). По добыче полезных ископаемых индекс промышленного производства за январь-декабрь 2024 года сложился на уровне 99,5%. Отрицательная динамика зафиксирована в отрасли по добыче нефти и природного газа, индекс производства по которой снизился на 1,1%. Снижение

связано с: - сокращением добычи природного газа и газоконденсата на 10,4% в связи с плановым ремонтом на Астраханском газоперерабатывающем заводе и невозможностью добычи большего объема для направления на переработку; - сокращением почти на 15% объемов добычи соли в I полугодии 2024 года произошло в связи с неблагоприятными климатическими условиями (благоприятная температура добычи соли +20градусов С) в марте - апреле 2024 года температурный режим и большое скопление воды в оз. Баскунчак не позволил вести добычу, в результате чего были сдвинуты сроки начала добычи. По виду экономической деятельности: «Обрабатывающие производства», индекс производства за январь-декабрь 2024 года сократился на 6,4% по отношению к аналогичному периоду 2023 года. Общее снижение индекса производства произошло, главным образом, из-за сокращения объемов производства нефтепродуктов и химического производства, занимающих свыше 50% от общего объема обрабатывающих производств, в связи с проведением планового ремонта на Астраханском газоперерабатывающем заводе. При этом положительная динамика отмечается в следующих отраслях: –производство пищевых продуктов – рост на 3,8%; – деятельность полиграфическая и копирование носителей информации – рост на 47,2%; – производство прочей неметаллической минеральной продукции – рост на 1,0%; – производство металлургическое – рост на 8,1%; – производство электрического оборудования – рост в 38,4 %; - машин и оборудования – рост на 0,4%; – производство мебели – рост на 19,4%. Объемы производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» сократились на 4,3% по отношению к аналогичному периоду 2023 года преимущественно за счет снижения объемов производства и распределения газообразного топлива на 6,6% в связи с расторжением договора с января 2024 года АО «Астрахань Газсервис» с Астраханским филиалом» «Газпромгазораспределение» на осуществление данного вида деятельности, а также за счет снижения объемов производства, передачи и распределения электроэнергии на 4,5%. Снижение объема генерации электроэнергии произошло в связи с высоким износом электротехнического оборудования – невозможностью выработки большего (планового) объема (из трех основных электростанций одна из них (ТЭЦ-2) работает на 70-90%, две оставшиеся электростанции (ПГУ-235, ПГУ-110) находятся в длительном ремонте). Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 100% в связи с ростом объема забора, очистки и распределения воды на 4,4%, а также ростом объема предоставляемых услуг по сбору, обработке и утилизации отходов; обработке вторичного сырья на 0,5%. Объем производства валовой продукции сельского хозяйства по итогам января-декабря 2024 года составил 73415,4 млн руб. (101,3% к аналогичному периоду 2023 года). Грузооборот всех видов транспорта за январь-декабрь 2024 года составил 22021,8 0 млн т-км (96,7% к аналогичному периоду 2023 года). Общее снижение показателя произошло за счет снижения грузооборота железнодорожного транспорта, занимающего порядка 90% общего объема, произошло в связи с сокращением объема экспортной перевозки грузов, в том числе перевозки: - нефти и нефтепродуктов, по причине снижения объема выработки и отгрузки продукции с территории Астраханского газоперерабатывающего завода в период проведения ремонтных работ; - промышленного сырья – соль пищевая, по причине поздней добычи сырья предприятием ООО

«Руссоль» ввиду сложившегося температурного режима в марте -апреле 2024 года и большого скопления воды в оз.Баскунчак; - строительных грузов, по причине длительного проведения модернизации и наладки оборудования для фасовки продукции АО «Кнауф Гипс Баскунчак»; - зерна, по причине ввода ограничений погрузки в адрес ПАО «Новороссийский комбинат хлебопродуктов». Инвестиции в основной капитал в январе-сентябре 2024 года составили 68,0 млрд рублей с темпом 118,8% к уровню аналогичного периода 2023 года. Положительная динамика показателя обусловлена капиталовложениями ОП «Астрахань» ООО «Газпром газификация» в строительство межпоселковых и внутрипоселковых газопроводов в рамках реализации программы развития газоснабжения и газификации Астраханской области, инвестициями НПС «Астраханская» АО КТК-Р, ТОСП А-НПС-4А АО «КТК-Р», ОП А-НПС-5А ЗАО «КТК-Р», ЦР АО «КТК-Р» в г. Астрахани в рамках улучшения модификации трубопроводной системы по обеспечению снятия ограничений по перекачке нефти, капиталовложениями ГКУ АО «УКС АО» при строительстве сети водоснабжения в р.п. Ильинка в Икрянинском районе, корпуса дома-интерната для престарелых и инвалидов в г. Астрахань, 3 домов культуры в с. Три Протока Приволжского района, п. Верхний Бузан Красноярского района, с. Разночиновка Наримановского рай- 4 она, 2 трехэтажных жилых домов для детей-сирот в пос. Лиман Лиманского района, школы в пос. Трусово Наримановского района, детского сада на 120 мест в г. Камызяк, 2 детских садов по 120 мест в г. Ахтубинск, детского сада на 60 мест в п. Кирпичного завода Приволжского района, физкультурно-оздоровительного комплекса в с. Енотаевка, 2 гидротехнических сооружений в Икрянинском районе, инвестициями АО «РЖД» в приобретение новых локомотивов при реализации программы приобретения подвижного состава на 2024-2025 годы, капиталовложениями ОЭЗ «Лотос» при строительстве инфраструктуры: внутриплощадных инженерных сетей и сооружений для резидентов, инвестициями АПК «Астраханский» в приобретение резервуаров для станции водоподгонки и оборудования для гидротехнических сооружений, приобретения гидрооросительных систем, капиталовложениями ООО «Роза» в рамках строительства завода по производству моющих средств, регистрацией филиала ООО «Юнигрин Пауэр» на территории Астраханской области. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-декабре 2024 года составил 40,8 млрд рублей, что превысило уровень соответствующего периода предыдущего года на 0,8%. Рост показателя обусловлен электромонтажными работами, выполненными ОП «Астрахань» ООО «Велесстрой», ОП «А-НПС-4А» ООО «Велесстрой», ТОСП «А-НПС-5А» ООО «Велесстрой» в рамках договора по оптимизации нефтепроводной системы, увеличением объемов работ Путьевой машинной станцией №196 Приволжской дирекции по ремонту пути ЦДРП ОАО «РЖД», работами по ремонту дорог, выполненными АО «Ремдорстрой», строительством зданий ООО «Спецтехнологии». В январе - декабре 2024 года организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками введено в действие жилье общей площадью 601,3 тыс. кв.м, что составляет 95,1% относительно уровня 2023 года. Отрицательная динамика показателя обусловлена уменьшением жилой площади, введенной в действие индивидуальными застройщиками. В январе-декабре 2024 года индивидуальными застройщиками введено в действие 480 тыс. кв. м жилой площади, уровень 2023 года снижен на 12,1%. Оборот розничной торговли в

январе-декабре 2024 года составил 249 735,3 млн рублей, темп 105,6% к январю-декабрю 2023 года. Среднемесячная заработная плата работников по «чистым» видам экономической деятельности (полный круг) за январь-ноябрь 2024 года составила 59 474 руб. (темп роста 116,1% к январю-ноябрю 2023 года). Реальная заработная плата составила 107,8% к январю-ноябрю 2023 года. За 9 месяцев 2024 года денежные доходы населения сложились в сумме 328 866,9 млн рублей и увеличились в сравнении с 9 месяцами 2023 года на 13%. За январь 2025 года за содействием в поиске подходящей работы в службу занятости Астраханской области обратилось 795 человек. Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,7% от экономически активного населения области. Численность безработных, состоящих на учете на 1 февраля 2025 года, составляла 3 497 человек. 5 За январь-декабрь 2024 года коэффициент рождаемости составил 9,7 числа родившихся на тыс. человек населения (за январь-декабрь 2023 года – 9,8), коэффициент смертности за январь-декабрь 2024 года – 12,1 числа умерших на тыс. человек населения (за январь-декабрь 2023 года – 11,8). Естественная убыль населения за январь-декабрь 2024 года составила 2286 человек (за январь-декабрь 2023 года естественная убыль – 1907 человек). Индекс потребительских цен за январь 2025 года к январю 2024 года составил 109,27%, январь 2025 года к декабрю 2024 года – 101,98%

**Источник информации:** file:///C:/Users/pc-home/Downloads/Январь-2025-СВОД%20(1).pdf

## ***7.2. Определение сегмента рынка объекта оценки***

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок производственной недвижимости;
- рынок земельных участков.

### **ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

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

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

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

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

**ЖИЛЬЕ (ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ):**

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

**КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ:**

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

**ПРОМЫШЛЕННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ:**

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

**НЕДВИЖИМОСТЬ СОЦИАЛЬНО-КУЛЬТУРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:**

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

**Объект оценки — земельный участок. Относится к сегменту рынка земельных участков под МЖС.**

***Анализ фактических предложений на Астраханском рынке земельных участков***

№	Тип объекта	Назначение	Местоположение	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость за кв.м., руб.	Источник информации
1	земельный участок	ИЖС	Астраханская обл., Астрахань, ул. Ботвина, 55/1 р-н Ленинский	370,00	4 500 000,00	12 162,16	<a href="https://www.avito.ru/astrahan/zemelnye_uchastki/uchastok_37_sot_izhs_7267265538?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ3MEhWSDhSRIF0MGc0NzAzJit9K_dwqz8AAA">https://www.avito.ru/astrahan/zemelnye_uchastki/uchastok_37_sot_izhs_7267265538?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ3MEhWSDhSRIF0MGc0NzAzJit9K_dwqz8AAA</a>
2	земельный участок	ИЖС/коммерческое	Астраханская обл., Астрахань, Курская ул., 26/32 р-н Кировский	270,00	3 200 000,00	11 851,85	<a href="https://www.avito.ru/astrahan/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_izhs_7392587839?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXTHRZeUZaNmJkblAyUUQyJit9lpKpj8AAAA">https://www.avito.ru/astrahan/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_izhs_7392587839?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXTHRZeUZaNmJkblAyUUQyJit9lpKpj8AAAA</a>
3	земельный участок	МЖС	Астраханская обл., Астрахань, мкр-н имени Бабаевского р-н Ленинский	5 420,00	46 000 000,00	8 487,08	<a href="https://www.avito.ru/astrahan/zemelnye_uchastki/uchastok_542_sot_izhs_7356107059?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPTkpnDN0cyZHhZb0wxZEZSIj958ppeD8AAAA">https://www.avito.ru/astrahan/zemelnye_uchastki/uchastok_542_sot_izhs_7356107059?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPTkpnDN0cyZHhZb0wxZEZSIj958ppeD8AAAA</a>
4	земельный участок	МЖС	Астраханская обл., Астрахань, Зелёная ул., 31 р-н Кировский	420,00	4 200 000,00	10 000,00	<a href="https://www.avito.ru/astrahan/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot_izhs_3215989852?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPTkpnDN0cyZHhZb0wxZEZSIj958ppeD8AAAA">https://www.avito.ru/astrahan/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot_izhs_3215989852?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPTkpnDN0cyZHhZb0wxZEZSIj958ppeD8AAAA</a>
5	земельный участок	коммерческое	Астраханская обл., Астрахань, Аэропортовское ш.	1 100,00	14 000 000,00	12 727,27	<a href="https://www.avito.ru/astrahan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_4503184053?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2N">https://www.avito.ru/astrahan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_4503184053?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2N</a>

**Частнопрактикующий оценщик Евдошенко Марина Вячеславовна**  
**ИНН 301101683339, тел. 8-902-11-902-22**

			р-н Советский				hbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czox OiJ4IjtzOjE2OiJPTkpDN0cyZH hZb0wxZEZSIj958ppeD8AAAA A
6	земельны й участок	МЖС	Астраханская обл., Астрахань, мкр-н имени Бабаевского, Бульварная ул., 6 р-н Ленинский	8 000,00	70 000 000,00	8 750,00	<a href="https://www.avito.ru/astrahan/ze-melnye_uchastki/uchastok_80_sot._izhs_7519449798?context=H4sIAAAAAAAAAAEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJYenBMj25JWENLRWJiY0Q1Ij9m16f9z8AA">https://www.avito.ru/astrahan/ze-melnye_uchastki/uchastok_80_sot._izhs_7519449798?context=H4sIAAAAAAAAAAEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJYenBMj25JWENLRWJiY0Q1Ij9m16f9z8AA</a>
7	земельны й участок	МЖС	г.Астрахань, Советский район, ул.Добролюбо ва (Берзина)	3 150,00	53 550 000,00	17 000,00	<a href="https://astrakhan.n1.ru/view/114099190/">https://astrakhan.n1.ru/view/114099190/</a>
8	земельны й участок	МКД	Астраханская обл., Астрахань, ул. Чехова, 77 р-н Ленинский	200,00	5 000 000,00	25 000,00	<a href="https://www.avito.ru/astrahan/ze-melnye_uchastki/uchastok_2_sot._izhs_7203192117?context=H4sIAAAAAAAAAAEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkN29lZmlQVTZpamxjallMIj9sE52CD8AAAA">https://www.avito.ru/astrahan/ze-melnye_uchastki/uchastok_2_sot._izhs_7203192117?context=H4sIAAAAAAAAAAEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkN29lZmlQVTZpamxjallMIj9sE52CD8AAAA</a>
9	земельны й участок	МЖС	Астраханская обл., Астрахань, ул. Космонавта Комарова, 57 р-н Ленинский	8 000,00	150 000 000,00	18 750,00	<a href="https://www.avito.ru/astrahan/ze-melnye_uchastki/uchastok_80_sot._izhs_7394788861?context=H4sIAAAAAAAAAAEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJNTlplKMExxakY2M2tNWmE0Ij9uiCJvj8AAAA">https://www.avito.ru/astrahan/ze-melnye_uchastki/uchastok_80_sot._izhs_7394788861?context=H4sIAAAAAAAAAAEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJNTlplKMExxakY2M2tNWmE0Ij9uiCJvj8AAAA</a>
10	земельны й участок	МЖС	Астраханская обл., Астрахань, Советский район, ул.Плещеева	1 100,00	28 700 000,00	26 090,91	<a href="https://www.avito.ru/astrahan/ze-melnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_214148787?context=H4sIAAAAAAAAAAEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJNTlplKMExxakY2M2tNWmE0Ij9uiCJvj8AAAA">https://www.avito.ru/astrahan/ze-melnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_214148787?context=H4sIAAAAAAAAAAEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJNTlplKMExxakY2M2tNWmE0Ij9uiCJvj8AAAA</a>
11	земельны й участок	МЖС/комме рческое	Астраханская область, Астрахань, р- н Ленинский, пер. 3-й Углегорский	2 333,00	18 000 000,00	7 715,39	<a href="https://astrahan.cian.ru/sale/commercial/319581687/">https://astrahan.cian.ru/sale/commercial/319581687/</a>

Из анализа рынка видно, стоимость земельных уаствков находится в пределах от 7 715,39 руб за кв.м. до 26 090,91 рублей за кв.м. Рынок неактивный. Из всей выборки были выбраны 4 аналога: 3,6,7,11 максимально близкие по площади с оцениваемым участком.

### **Ценообразующие факторы земельных участков.**

*При определении стоимости земель особое внимание следует уделять анализу и отбору факторов, влияющих на рыночную стоимость. Недостаточно одного лишь логического объяснения для включения того или иного фактора в оценку.*

В качестве объектов-аналогов для сравнительного подхода использовалась информация о продаже объектов – земельных участков из категория населенных пунктов с расширенными возможностями использования.

В выборке не участвуют объекты без указания основных характеристик, вводящих Оценщика в заблуждение:

- Отсутствие цены;
- Некорректное указание площади;
- Недостаточность информации по объекту в предложении о продаже.



По данным анализа выборки были отобраны аналоги для расчета стоимости. Анализ ценовой ситуации в области по сегменту рынка земель населенных пунктов позволяет сделать следующие выводы: существенное влияние на стоимость земельных участков оказывают несколько факторов, именно они послужили критерием отбора аналогов:

- Цена предложения/продажи;
- Дата предложения/продажи;
- Местоположение;
- Расположение относительно автомагистралей;
- Назначение (разрешенное использование);
- Правовой статус объекта;
- Размер объекта (площадь участка);
- Наличие инженерных сетей и коммуникаций
- Наличие подъездных путей и др.

*Оценщик допускает, что иные отличия Объекта оценки и объектов-аналогов, на которые не вносятся корректировки, не оказывают существенного влияния на рыночную стоимость.*

## **8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

В любой текущий момент времени рыночная стоимость объекта соответствует наиболее эффективному использованию, которое, в свою очередь определяется текущим состоянием рынка. Наилучшее и наиболее эффективное использование - это вероятное, разумное и законное использование объекта, которое физически возможно, достаточно обосновано, финансово осуществимо и приводит к наивысшей стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

*Законодательная разрешённость:* рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

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

*Финансовая осуществимость:* рассмотрение того, какое физическое осуществимое и разрешённое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

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

Вывод:

**Оцениваемый земельный участок расположен в районе смешанной застройки (жилой, коммерческой). Потенциально разрешенное использование в соответствии с градостроительными нормами для зоны ЖЗ- «Зона многоэтажной жилой застройки», наиболее эффективным является использование территории под МЖС.**

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

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

### **Общие термины и определения**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и

технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

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

**Специализированная недвижимость** - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

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

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

**Внешний (экономический) износ** - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Корректировка** – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

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

## ***10. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ***

### ***Теория оценки земельного участка***

Объектами земельных отношений являются:

- 1) земля как природный объект и природный ресурс;
- 2) земельные участки;
- 3) части земельных участков.

2. Утратил силу. - Федеральный закон от 22.07.2008 N 141-ФЗ.

Источник: [http://www.consultant.ru/popular/earth/17\\_1.html](http://www.consultant.ru/popular/earth/17_1.html)(© КонсультантПлюс, 1992-2014).

Пункт 2 ст.6 признать утратившим силу.

Неотъемлемым элементом любого объекта недвижимости, его природным базисом выступает земельный участок.

«Земельный участок (ст. 6 Земельного кодекса РФ) – часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке». Таким образом, земельный участок имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Согласно ст. 7 Земельного кодекса РФ, земли в РФ по целевому назначению подразделяются на земли: населенных пунктов, поселений, промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения, особо охраняемых территорий и объектов, лесного и водного фондов и земли запаса. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешённого использования в соответствии с зонированием территорий.

Земля как объект экономической оценки, в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий и сооружений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка. Кроме того, выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени, в то время как все улучшения имеют определённый срок службы.

Земля всегда являлась одним из наиболее сложных объектов оценки, а в современных условиях России в составе недвижимости особенно. Это обусловлено следующими причинами:

- спецификой данного объекта;
- не разработанностью нормативно-правовой базы;
- неразвитостью земельного рынка в стране.

Специфика земли как объекта оценки, её отличия от других видов недвижимости обусловлены следующими особенностями:

- невоспроизводимостью (в отличие от других объектов недвижимости);

возможностью multifunctional использования земли: как основного средства производства и как пространства для социально-экономического развития;

-земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения страны;  
-земельные участки, в отличие от других объектов недвижимости, при определении их стоимости, несовместимы с такими понятиями, как износ, а также начисление амортизации, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен, поэтому стоимость земли, в отличие от стоимости зданий, сооружений и других улучшений, со временем, как правило, увеличивается;

долговечностью;

уникальностью и невозможностью перемещения.

В связи с этим, следует помнить, что экономически обоснованная стоимостная оценка земель является весьма сложной процедурой, т.к. она должна учитывать возможность одновременного использования, как объекта недвижимости, так и природного ресурса – основы среды проживания населения. При этом необходимо особо подчеркнуть роль государства, земельная политика которого должна быть направлена на рациональное использование и охрану, воспроизводство и повышение плодородия почв, сохранение и улучшение благоприятной для жизни и здоровья людей окружающей природной среды, способствуя тем самым принятию научно-обоснованных решений в области землепользования и градостроительства.

Заниженная оценка стоимости земли порождает неэффективное землепользование в сельском и лесном хозяйстве, а также нерациональную модель городского развития, например, размещение в центральной части промышленных зон, а также экологически вредных предприятий. В тоже время, сохраняется существенная юридическая неопределённость отношений собственности на землю, поскольку частная собственность распространяется лишь на отдельные виды использования, большая часть земли находится в пожизненном наследуемом владении и бессрочном пользовании, что ограничивает развитие рынка, снижает инвестиционную привлекательность территорий и не позволяет эффективно управлять недвижимостью.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утверждённых Распоряжением Мин. имущества РФ от 06 марта 2002г. №568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков" Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

### ***10.1.Расчёт рыночной стоимости земельного участка доходным подходом.***

В рамках доходного подхода применяются следующие методы:

- Метод капитализации земельной ренты;
- Метод остатка;
- Метод предполагаемого использования.

#### ***10.1.1. Метод капитализации земельной ренты***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Рента – регулярно получаемый доход с капитала, имущества или земли, не требующий от получателя предпринимательской деятельности.

**Рента** – это доход, не связанный с предпринимательской деятельностью и регулярно получаемый ратье в форме процента с предоставляемого в ссуду капитала, землевладельцем в форме земельной ренты со сдаваемого в аренду земельного участка.

**Земельная рента** – регулярный доход собственника земли, в котором реализуется собственность на землю.

**Рыночная рента** – арендная плата, преобладающая в данный момент на рынке объектов собственности, сравниваемых с оцениваемым объектом. При использовании доходного метода рыночная рента капитализируется в оцениваемую **стоимость**.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности, к погашению по государственным ценным бумагам).

В ходе мониторинга рынка на дату проведения оценки Оценщику не удалось найти в предложения о сдаче в аренду земельных участков, соответственно, отсутствует возможность определения величины земельной ренты. Оценщиком было принято решение отказаться от применения метода капитализации земельной ренты в рамках доходного подхода.

Однако при расчете рыночной стоимости арендной платы данный метод в рамках доходного подхода применялся.

### ***10.1.2. Метод остатка***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

**Шаг №1** – расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

**Шаг №2** – расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

**Шаг №3** – расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

**Шаг №4** – расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом



недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения). Оценщиком принято решение отказаться от использования метода остатка в рамках доходного подхода, поскольку земельный участок не застроен, соответственно, отсутствует возможность разделения стоимости улучшений (строений) и земельного участка. Оцениваемый земельный участок рассматривается как условно — свободный, при этом подразумевается, что участок свободен от капитальной застройки зданиями и сооружениями, поэтому метод остатка не применялся при расчете.

### ***10.1.3. Метод предполагаемого использования***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Оценщиком принято решение отказаться от использования метода предполагаемого использования в рамках доходного подхода, поскольку документы были предоставлены Заказчиком не в полном объеме (связанные со зданием, эксплуатирующемся на данном земельном участке), соответственно, отсутствует возможность разделения стоимости улучшений (строений) и земельного участка.

Кроме того, возможное построение инвестиционного плана приведет к тому, что в результате будет определена не рыночная стоимость, а инвестиционная, обусловленная множеством субъективных и теоретических предположений, что приведет к искажению итоговой величины полученной стоимости.

Заключение о величине рыночной стоимости земельного участка, полученного доходным подходом.

Принимая во внимание международные стандарты оценки (МСО-1 «Рыночная стоимость как база оценки»), следует отметить, что подход на основе капитализации дохода, включая анализ дисконтированного денежного потока, должен быть основан на денежных потоках, определяемых рынком, и на ставках доходности, основанных на данных с рынка. Однако, сдача в аренду земельных участков – очень редкий случай, т. к. основная масса подобных объектов используется собственником в собственных целях, т.е. для строительства жилого дома. В силу этого, методы доходного подхода в данной оценке не применяются.

Таким образом, в сложившихся условиях отсутствия информации для определения стоимости объектов оценки, а также, руководствуясь и международными стандартами оценки, оценщик принял решение отказаться в данной оценке от применения метода остатка и метода предполагаемого использования в рамках доходного подхода.

### ***10.2. Расчёт рыночной стоимости земельного участка затратным подходом(обоснование отказа от применения)***

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка доходного подхода и методе выделения сравнительного подхода.

Затратный подход - это способ оценки собственности, основанный, в общем случае, на определении текущей стоимости издержек на создание имущества с учетом всех видов износа. В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

Данный подход в чистом виде не применим к земельным участкам - земельный участок представляет собой актив, который создан самой природой, и, поэтому не подвержен физическому износу. В силу природного характера образования применение затратного подхода не представляется возможным. Однако элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений, расположенных на земельном участке, используются в методе остатка и методе выделения. Обоснования отказа от использования метода выделения и метода остатка приведены выше.

### ***10.3. Расчёт рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом***

В рамках данного подхода применяются следующие методы:

- Метод сравнения продаж.
- Метод выделения.
- Метод распределения.

#### ***10.3.1. Метод выделения***

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

-наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения спроса);

-соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

**Шаг № 1 - Изучение рынка недвижимости. Определение** элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами; **Определение** по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; **Определение** по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; **Корректировка** по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

**Шаг № 2** - расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

**Шаг № 3** - расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

**Шаг № 4** - расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в сложении в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

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

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраняемыми. Экономический износ, как правило, является неустраняемым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения. Данный метод в чистом виде не применим к земельным участкам - земельный участок представляет собой актив, который создан самой природой, и, поэтому не подвержен физическому износу. Оценщиком было принято решение отказаться от применения метода выделения.

### ***10.3.2. Метод распределения***

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

В силу того, на рынке недвижимости Астраханской области не достаточно полной и достоверной информации по предложениям реализации зданий и земельных участков под ними, определить корректную рыночную стоимость объекта оценки не представляется невозможным (данный земельный участок не застроен). В связи с этим Оценщиком было принято решение отказаться от метода распределения.

### ***10.3.3. Метод сравнения продаж***

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). В данном случае для определения рыночной стоимости земельного участка этот метод применялся.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами- аналогами (далее - элементов сравнения);

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;

- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты

- социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

## **11. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ**

**Допущения и округления** – для получения максимально точных данных все расчеты выполнены с минимальными промежуточными округлениями, при этом в таблицах, приведенных в Отчете, данные представлены с одним знаком после запятой или в виде целого числа (но

математически не округлены). Указанный порядок расчетов предполагает некорректным выборочную проверку цифрового материала без учета предварительных расчетов и порядка чисел.

### ***11.1. Сравнительный подход к оценке земельного участка (метод сравнения продаж)***

В соответствии с процедурой применения метода нами подобраны сопоставимые объекты, наиболее близкие по своим характеристикам с объектом оценки. Таблица аналогов и расчетов рыночной стоимости земельных участков представлены ниже.

#### **Выбор объектов аналогов**

<b>Аналоги</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
Назначение/описание	Земельный участок свободный	Земельный участок свободный	Земельный участок свободный	Земельный участок свободный
Местоположение	Астраханская область, город Астрахань, р-н Ленинский, ул. Бабаевского.	Астраханская обл., г. Астрахань, р-н Ленинский, ул. Бульварная	г.Астрахань, Советский район, ул.Добролюбова (Берзина)	Астраханская область, Астрахань, р-н Ленинский, пер. 3-й Углегорский
Цена предложения, руб.	46 000 000,00	70 000 000,00	53 550 000,00	18 000 000,00
Право собственности	долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Характеристика местоположения	окраина города	окраина города	Центр деловой активности	многоквартирная жилая застройка
Условия продажи	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	24.07.2025г.	07.07.2025г.	05.06.2025г.	09.07.2025г.
Общая площадь зем уч-ка, кв. м	5 420,00	8 000,00	3 154,00	2 333,00
Инженерные коммуникации	Возможность подключения имеется	Возможность подключения имеется	Возможность подключения имеется	Возможность подключения имеется
Использование	земли населенных пунктов/МЖС	земли населенных пунктов/МЖС	земли населенных пунктов/МЖС	земли населенных пунктов/коммерческое, МЖС
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/astrahan/zemelnye_uchastki/uchastok_542_sot_izhs_7356107059?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPTkpnDN0cyZHHZb0wxZEZSLj958ppeD8AAA">https://www.avito.ru/astrahan/zemelnye_uchastki/uchastok_542_sot_izhs_7356107059?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPTkpnDN0cyZHHZb0wxZEZSLj958ppeD8AAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/astrahan/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_izhs_7519449798?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJYenBM25JWENLRWJiY0Q1Ij9m16f9z8AAAA">https://www.avito.ru/astrahan/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_izhs_7519449798?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJYenBM25JWENLRWJiY0Q1Ij9m16f9z8AAAA</a>	<a href="https://astrakhan.n1.ru/vieu/114099190/">https://astrakhan.n1.ru/vieu/114099190/</a>	<a href="https://astrakhan.cian.ru/sale/commercial/319581687/">https://astrakhan.cian.ru/sale/commercial/319581687/</a>

#### **Выбор единицы сравнения**

Так как определяющей характеристикой в секторе рынка аналогичных объектов выступает общая площадь, в качестве единицы сравнения принимается 1 кв. м общей площади объекта. Корректность применения такого метода оправдана схожестью характеристик сопоставимых

объектов. В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв. м общей площади и после поправки, учитывающей разницу между ценой предложения и ценой продажи, выполняется первый этап корректировок: на право собственности, условия финансирования, условия продажи, условия рынка и т. д. В качестве единицы сравнения была выбрана цена продажи за 1 кв. м., расчетные значения которой по объектам-аналогам представлены ниже в таблице.

**Расчет рыночной стоимости земельного участка**

(руб.)

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Источник предложения			<a href="https://www.avito.ru/astraham/zemelnye_uchastki/uchastok_542_sot._izhs_7356107059?context=H4sIAAAAAA AAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPTkpnDN0cyZHHZb0wxZEZSIj958ppeD8AAAA">https://www.avito.ru/astraham/zemelnye_uchastki/uchastok_542_sot._izhs_7356107059?context=H4sIAAAAAA AAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPTkpnDN0cyZHHZb0wxZEZSIj958ppeD8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/astraham/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._izhs_7519449798?context=H4sIAAAAAA AAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJYenBMY25JWENLRWJiY0Q1Ij9m16f9z8AAAA">https://www.avito.ru/astraham/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._izhs_7519449798?context=H4sIAAAAAA AAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJYenBMY25JWENLRWJiY0Q1Ij9m16f9z8AAAA</a>	<a href="https://astrakhan.n1.ru/view/114099190/">https://astrakhan.n1.ru/view/114099190/</a>	<a href="https://astrakhan.ian.ru/sale/commercial/319581687/">https://astrakhan.ian.ru/sale/commercial/319581687/</a>
Цена предложения	руб.		46 000 000	70 000 000	53 550 000	18 000 000
Общая площадь, кв. м	м2	19 000,00	5 420,0	8 000,0	3 154,0	2 333,0
<b>Единица сравнения</b>	<b>м2</b>					
Цена предложения	руб.		46 000 000	70 000 000	53 550 000	18 000 000
Цена за ед. площади	руб./м2		8 487,08	8 750,00	16 978,44	7 715,39
<b>Корректировки</b>	<b>(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)</b>					
<b>Корректировка на имущественные права</b>			долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Корректировка	коэф.		<b>1,10</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Скорректированная цена	руб./м2		9 335,79	8 750,00	16 978,44	7 715,39
<b>Условия финансирования</b>			рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		9335,79	8750,00	16978,44	7715,39
<b>Местоположение</b>		Российская Федерация, Астраханская	Астраханская область, город Астрахань, р-н	Астраханская обл., г. Астрахань, р-н	г.Астрахань, Советский район,	Астраханская область, Астрахань,

**Частнопрактикующий оценщик Евдошенко Марина Вячеславовна**  
**ИНН 301101683339, тел. 8-902-11-902-22**

		область, г.Астрахань, в районе ул.Маркина, Широкой	Ленинский, ул. Бабаевского.	Ленинский, ул. Бульварная	ул.Добролюб ова (Берзина)	р-н Ленинский, пер. 3-й Углегорский
Характеристика местоположения		многокварт рная жилая застройка	окраина города	окраина города	Центр деловой активности	многокварт ирная жилая застройка
Корректировка			<b>1,18</b>	<b>1,18</b>	<b>0,87</b>	<b>1,00</b>
Скорректированн ая цена			11016,24	10325,00	14771,24	7715,39
<b>Условия продажи</b>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на торг	%		<b>-14,6%</b>	<b>-14,6%</b>	<b>-14,6%</b>	<b>-14,6%</b>
Скорректированн ая цена	руб. /м2		9 407,87	8 817,55	12 614,64	6 588,94
<b>Дата продажи (дата оценки)</b>		25.07.2025г.	24.07.2025г.	07.07.2025г.	05.06.2025г.	09.07.2025г. .
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированн ая цена	руб. /м2		9 407,87	8 817,55	12 614,64	6 588,94
<b>Физические характеристики</b>						
<b>Целевое назначение (категория)</b>		земли населенных пунктов/МЖ С	земли населенных пунктов/МЖС	земли населенных пунктов/МЖС	земли населенных пунктов/М ЖС	земли населенных пунктов/ко ммерческое /МЖС
<b>Вид разрешенного использования</b>		Зона многоэтажно й жилой застройки	МЖС	МЖС	МЖС	МЖС
Корректировка	%		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированн ая цена	руб. /м2		9 407,87	8 817,55	12 614,64	6 588,94
<b>Инженерные коммуникации</b>		возможность подключения имеется	возможность подключения имеется	возможность подключения имеется	возможност ь подключен ия имеется	возможност ь подключен ия имеется
Корректировка на подключение коммуникаций	%		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированн ая цена	руб. /м2		9 407,87	8 817,55	12 614,64	6 588,94
<b>Площадь</b>	м2	19 000,0	5 420,0	8 000,0	3 154,0	2 333,0
Корректировка на площадь	%		<b>0,79</b>	<b>0,85</b>	<b>0,71</b>	<b>0,67</b>
Скорректированн ая цена	руб. /м2		7 412,89	7 481,21	8 968,00	4 423,40



<b>Выводы:</b>	кол попр					
Общее количество корректировок	руб. /м2		4,0	3,0	3,0	2,0
Весовой коэффициент	%	1,0	0,18	0,24	0,24	0,35
<b>Цена за ед. общей площади</b>						
Ср. взвешенное	руб. /м2	6 740,00				
Стоимость земельного участка		128 060 000,00				
<b>Стоимость земельного участка округленная по правилам округления</b>		<b>128 060 000,00</b>				

В ходе расчетов в цены объектов-аналогов были внесены следующие поправки:

#### **1. Корректировка на условия финансирования.**

При необходимости срочной продажи объекта (менее указанного срока экспозиции) цена продажи может быть меньше объективной рыночной стоимости (до 40%), установленной Оценщиком в предположении чистой сделки и типичных для российского рынка сроков и условий оплаты.

Корректировка не применялась.

**2. Корректировка на «уторговывание».** Объекты-аналоги на дату оценки были в предложениях на продажу, то есть при сравнении использована цена предложения.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Данная поправка применялась в соответствии со «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Часть 2. Корректирующие коэффициенты (корректировки) на физические характеристики объекта (наличие коммуникаций, общая площадь, особенности рельефа), • характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, корректировки на передаваемые имущественные права, скидки на торг; коэффициенты капитализации». [Лейфер Л. А., Крайников Т. В.; под редакцией Лейфера Л. А.]; Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2024.

Таблица 275. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	16,5% 18,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	14,4% 16,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	19,9% 22,4%
4. Земельные участки под жилую застройку	14,6%	13,6% 15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	17,4% 19,4%

**3. Корректировка на дату продажи.** Осуществляется, исходя из сведений об изменении цен на рынке недвижимости в данном населенном пункте за период с даты продажи сопоставимого объекта по дату оценки. Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась. Корректировка не требуется.

#### **4. Корректировка на местоположение**

Данная поправка применялась в соответствии со «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Часть 1. [Лейфер Л. А., Крайников Т. В.; под редакцией Лейфера Л. А.]; Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2024.

Таблица 92. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Окраины города, промзоны
объект оценки	Центр города	1,00	1,14	1,35	1,32	1,31	1,55
	Центры деловой активности	0,88	1,00	1,16	1,16	1,15	1,36
	Зоны автомагистралей	0,74	0,85	1,00	0,98	0,97	1,15
	Индивидуальные жилые дома	0,75	0,86	1,02	1,00	0,99	1,17
	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,87	1,03	1,01	1,00	1,18
	Окраины города, промзоны	0,64	0,74	0,87	0,85	0,85	1,00

**5. Корректировка на целевое назначение объекта.** Все объекты возможно использовать под МЖС согласно зоне расположения. Корректировка не требуется.

**6. Корректировка на площадь земельного участка.** Площадь является одним из основных ценообразующих факторов. Корректировка на площадь рассчитывалась с применением регрессионного анализа. Применение регрессионного анализа позволяет установить закономерность влияния основных ценообразующих факторов на результирующий показатель — стоимость объекта оценки.

Корректировка на площадь:

$$R = \left( 1 - \left( \frac{S_{об}}{S_{ан}} \right)^b \right) \times 100,$$

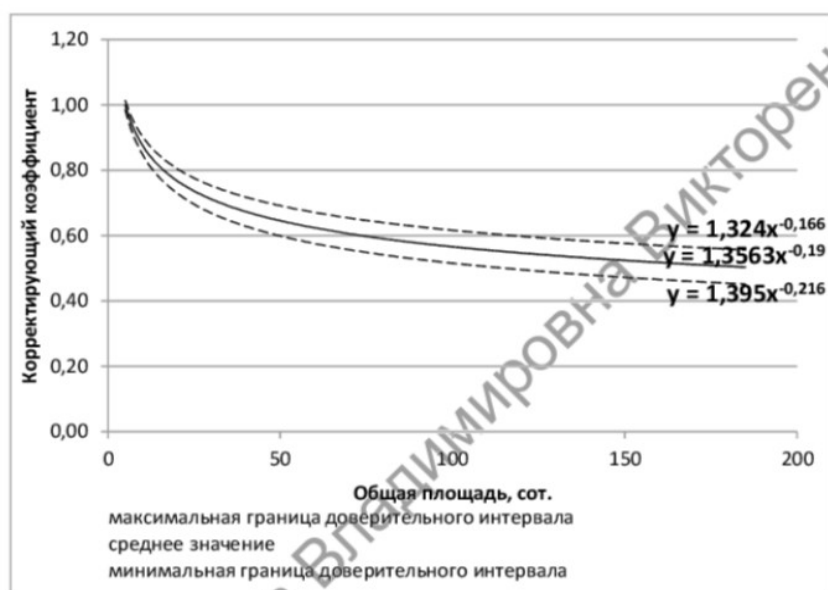
где: R - значение корректировки на площадь, %;

S<sub>об</sub> - площадь объекта оценки;

S<sub>ан</sub> - площадь аналога;

b – коэффициент торможения.

Данная поправка применялась в соответствии со «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Часть 2. Корректирующие коэффициенты (корректировки) на физические характеристики объекта (наличие коммуникаций, общая площадь, особенности рельефа), • характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, корректировки на передаваемые имущественные права, скидки на торг; коэффициенты капитализации». [Лейфер Л. А., Крайников Т. В.; под редакцией Лейфера Л. А.]; Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2024. Коэффициент торможения применялся в размере — -0,19.



## **7. Корректировка на передаваемые права на земельный участок**

Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению стоимости обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем. Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в сторону уменьшения.

Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями. Любое из указанных ограничений может привести к уменьшению стоимости объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.

Отличие качества права на земельный участок в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда:

— собственник строения при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды или иное имущественное право на земельный участок;

— имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок.

В этом случае поправка может оцениваться путем капитализации изменений платежей за пользование землей. Другие случаи осложнений или запретов можно учесть только на основании сравнительного анализа сделок и экспертных оценок вклада конкретных особенностей обременения.

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

Данная поправка применялась в соответствии со «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Часть 1. [Лейфер Л. А., Крайников Т. В.; под редакцией Лейфера Л. А.]; Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2024.Корректировка применялась к аналогу 1.

Таблица 14. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку (МЖС)		аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	Собственность	1,00	1,15	1,26
	Долгосрочная аренда	0,87	1,00	1,10
	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,80	0,91	1,00

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка составляет: **128 060 000,00 руб.**

#### Анализ достоверности результатов расчетов

Проверка достоверности выборки аналогов произведена в онлайн-калькуляторе <https://allcalc.ru/node/89>:

Исследуемые значения $a_i$	Исследуемые значения $a_i$	Исследуемые значения $a_i$
1 7412.89	11	21
2 7481.21	12	22
3 8968.00	13	23
4 4423.40	14	24
Среднее арифметическое		
	7071.375	a
Дисперсия		
	3631185.07123	$\sigma^2$
Среднеквадратическое отклонение		
	1905.56686	$\sigma$
Коэффициент вариации		
	26.95%	v

Коэффициент вариации, в отличие от других показателей разброса значений, используется как самостоятельный и весьма информативный индикатор вариации данных. В статистике принято считать, что если коэффициент вариации менее 33%, то совокупность данных является однородной, если более 33%, то – неоднородной. Эта информация может быть полезна для предварительного описания данных и определения возможностей проведения дальнейшего

анализа. Кроме того, коэффициент вариации, измеряемый в процентах, позволяет сравнивать степень разброса различных данных независимо от их масштаба и единиц измерений.

Коэффициент вариации для нашей совокупности данных составляет 26,95%, показывая, что цена объектов аналогов отличается от среднего значения на 26,95 доказывая тем самым, что совокупность данных является однородной.

### ***11.2. Доходный подход к оценке величины права аренды в виде годовой арендной платы.***

Используя данные по рыночной стоимости земельного участка, определим рыночную стоимость годовой арендной платы по следующей формуле:

$$Ap = C \times K_k, \text{ где}$$

$C$  – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

$Ap$  – годовая рыночная стоимость аренды объекта оценки, руб.;

$K_k$  – коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации принимался на основании данных Справочника оценщика -2024 г. Л.А. Лейфер

Таблица 257. Значения ставки капитализации. Значения, усредненные по городам России. Коллективное мнение экспертов - оценщиков. Доверительный интервал.

Класс объекта	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,8%	9,5%	12,1%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	10,6%	9,3%	11,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	10,0%	8,3%	11,6%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,3%	7,5%	11,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	10,0%	8,3%	11,7%

Откуда годовая арендная плата составит:

$$Ap = C \times K_k$$

$$Ap = 128\,060\,000,00 \times 0,093 = 11\,909\,580,00 \text{ рублей.}$$

Таким образом, рыночная стоимость годовой арендной платы с округлением по правилам округления составила: **11 909 580,00 руб.**

### ***11.3. Согласование результатов расчетов***

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Согласно ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, Оценщик вправе применять самостоятельно методы проведения объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

При получении различных величин стоимости в результате применения различных подходов, необходимо согласовать результаты. Целесообразно определить окончательную величину путем придания каждому результату веса.

Результаты отличаются в зависимости от достоверности, объема и качества информации, применяемой для каждого подхода. Для выбора конечной величины стоимости используется подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Согласованная рыночная стоимость определяется по формуле:

$$CC = C_d \times K_1 + C_z \times K_2 + C_c \times K_3,$$

где:

CC – согласованная рыночная стоимость

C<sub>д</sub> - рыночная стоимость, полученная доходным подходом;

C<sub>з</sub> - рыночная стоимость, полученная затратным подходом;

C<sub>с</sub> - рыночная стоимость, полученная сравнительным подходом;

K<sub>1</sub>, K<sub>2</sub>, K<sub>3</sub> – соответствующие подходам весовые коэффициенты.

Значения весовых коэффициентов определяются экспертно, на основе анализа рынка недвижимости и анализа степени влияний ценно образующих факторов.

Рассмотрев традиционные подходы к оценке, а также методы, используемые в их рамках, оценщик для расчета рыночной стоимости арендной платы объекта оценки в данном отчете использовал один подход: доходный.

Процедура согласования результатов не требуется.

### ***ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ***

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость годовой арендной платы земельного участка в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе г. Астрахани общей площадью 1,9 га, подлежащий комплексному развитию территории (с округлением по правилам округления) по состоянию на дату оценки составит:

**11 909 580 рублей 00 коп.**

**Одиннадцать миллионов девятьсот девять тысяч пятьсот восемьдесят рублей 00 копеек**

Оценщик

Евдошенко М.В.



## **12. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ**

1. Постановление Правительства Астраханской области №541-П от 22.08.2024 г.

## **13. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА, МАТЕРИАЛЫ WEB-САЙТОВ**

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации
2. Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98.
3. Международные Стандарты Оценки (МСО), Стандарты РОО.
4. Оценка бизнеса. Учебник под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2007
5. Оценка недвижимости. Учебник под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2007
6. Оценка объектов недвижимости. Григорьев В.В., М-1997
7. Теория и методы оценки недвижимости. Есипов В.Е., СПб, 1998
8. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное практическое пособие. – М.: Дело, 1998,
9. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Часть 1. [Лейфер Л. А., Крайников Т. В.; под редакцией Лейфера Л. А.]; Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2024.,
10. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Часть 2. [Лейфер Л. А., Крайников Т. В.; под редакцией Лейфера Л. А.]; Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2024.
11. Оценка недвижимости. Тарасевич Е.И., СПб, 1997
12. Основы бизнеса на рынке недвижимости. Максимов С.Н., СПб, 1997
13. Оценка стоимости земельных участков. Петров В.И., М-2008
14. Управление портфелем недвижимости. Беляев С.Г., Москва, «Закон и право», 1998.
15. Методы оценки недвижимости Тарасевич Е.И. .- СПб, 1995.
16. Законодательные акты
17. Закон Российской Федерации "О сертификации продукции и услуг".
18. [www.mrsa.ru](http://www.mrsa.ru)
19. [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)
20. [www.expert.ru](http://www.expert.ru)
21. [www.ocenka.net](http://www.ocenka.net)

**14. ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА СРО**

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край  
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04  
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com  
www.sroga.ru

**ВЫПИСКА**

**ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Евдошенко Марины Вячеславовны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Евдошенко Марина Вячеславовна

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО

«29» марта 2016 года за регистрационным номером № 00739.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «29» марта 2016г.

Дата составления выписки «29» марта 2016г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников



**15. ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА СРО ОЦЕНЩИКОВ**



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

**ВЫПИСКА**  
из единого государственного реестра  
саморегулируемых организаций  
оценщиков

«31» января 2012 г.

Настоящая выписка дана по заявлению \_\_\_\_\_  
*Мизина Александра Анатольевича*  
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация *Некоммерческое партнерство*  
*«Региональная ассоциация оценщиков*  
*Южного федерального округа»*  
(полное наименование организации, юридический адрес)  
*350062, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Атарбекова, 5/1*

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков  
«30» декабря 2011 г. за № 0013

Руководитель (заместитель руководителя)  
Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии

  
*В.О. Лысейко*  
(подпись) (инициалы, фамилия)

31 января 2012 г.  
(дата)





**Частнопрактикующий оценщик Евдошенко Марина Вячеславовна**  
**ИНН 301101683339, тел. 8-902-11-902-22**  
**16. ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**



г. Астрахань, Россия

«11» декабря 2024 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 3791R/776/00015/24**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 3791R/776/00015/24 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Евдошенко Марина Вячеславовна  
Россия, Астраханская область, г. Астрахань, р-н Советский

**2. СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «21» декабря 2024 г. по 24:00 часов «20» декабря 2025 г. (Период страхования).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей по одному потерпевшему

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

**6. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Астраханский филиал

Заместитель директора

Бурый Евгений Сергеевич

0915/03

г. Астрахань

М.П.

Должность

Ф.И.О.

Доверенность №12463/21N от 03.12.2021

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Лыжина Мария Анатольевна*  
Тел. 8-937-508-00-98 электронная почта: yakovenkoMA@alfastrah.ru





**18. СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В СРО**

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

«29» марта 2016 г.  
дата выдачи свидетельства

№ 00769  
номер свидетельства

**Евдошенко  
Марина Вячеславовна**  
ИНН 301101683339  
416230, Астраханская область, Черноярский район, с. Черный Яр,  
ул. Рабоче-Крестьянская, д. 38, кв. 1  
Паспорт: 1210 № 334782, выдан ОУФМС России по Астраханской области в  
Черноярском районе, 21.09.2010

код подразделения 300-015  
является членом СРО Региональная  
ассоциация оценщиков и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации

Президент СРО РАО  К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу  
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д. 5.



**19. КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ ОЦЕНЩИКА**

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 041751-1 « 18 » июля 20 24г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Евдошенко Марине Вячеславовне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июля 20 24г. № 361

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 18 » июля 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -Б4- ТЗ № 672



20. ПОСТАНОВКА НА УЧЕТ В НАЛОГОВЫЙ ОРГАН

КОПИЯ

Форма № 2-3-Учет  
Код по КНД 1122024

МИНФИН РОССИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА  
УФНС РОССИИ ПО АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ  
МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ  
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 6 ПО АСТРАХАНСКОЙ  
ОБЛАСТИ  
(Межрайонная ИФНС России № 6 по Астраханской  
области)  
ул. Набережная Приволжского Завода, 35/16, г.  
Астрахань, 414024 Телефон: (8512) 32-18-00; телефакс:  
(8512) 38-26-28  
Телефон: 8512-321800, Телефакс:  
www.nalog.ru

Кому: Евдошенко Марина Вячеславовна  
Кула: Краснодарская ул. 47., 96, Астрахань г, Астраханская  
обл  
414057

01.09.2021 № 616736352

УВЕДОМЛЕНИЕ  
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

Уважаемый(ая) Евдошенко Марина Вячеславовна

на основании сведений Росреестра

содержащихся в Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от  
01.09.2021

Вы поставлены на учет 03.08.2021

в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №6 по  
Астраханской области

3 0 2 5

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:  
в качестве оценщика, занимающегося частной практикой

с присвоением (применением) ИНН:

3 0 1 1 0 1 6 8 3 3 3 9

Заместитель начальника Межрайонной  
инспекции Федеральной налоговой службы  
№6 по Астраханской области



О. П. Антонова

г. Астра-

## 21. ПРИЛОЖЕНИЕ

Аналоги:

www.avito.ru

Участок 54,2 сот. (ИЖС) на продажу в Астрахан...


Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)



Участок 54,2 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить закладку





46 000 000 Р

848 708 Р за сотку  
В ипотеку от 244 944 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон  
в xxx.xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 54,2 сот.

Расположение

Астраханская обл., Астрахань, мкр-н имени Бабаевского  
р-н Ленинский

Показать карту

Описание

Продается земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, город Астрахань, р-н Ленинский, ул. Бабаевского.

Информация по участку:

Кадастровый номер: 30-12-020120-21  
Площадь: 5420м.кв.  
Категория земель - земли населенных пунктов  
Вид права - долгосрочная аренда, с 23.12.2011 по 29.09.2038.  
Виды разрешенного использования - для строительства многоквартирного жилого дома.  
Градостроительная зона - ЖЗ (Зона многоквартирной жилой застройки).  
В зону запрета торговли алкоголем не попадает.  
В зону ограничения градостроительной деятельности не попадает.  
Проект планировки и межевания на данную территорию не выполнялся, ограничений нет.  
В зону с особыми условиями использования территории не попадает.

Получен ГПЗУ.  
Получены техусловия.  
Документы по запросу.

46 000 000 Р

848 708 Р за сотку  
В ипотеку от 244 944 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон  
в xxxxxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте?

Торг уместен?

№ 7356107059 · 24 июля в 12:51 · 1186 просмотров (+5 сегодня)

Пожаловаться


55

www.avito.ru Участок 80 сот. (ИЖС) на продажу в Астрахани...

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселения (ИЖС)

### Участок 80 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



70 000 000 ₽  
875 000 ₽ за сотку  
В ипотеку от 1 072 188 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

[Показать телефон](#)  
в 988 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуй!

[Еще продаете?](#) [Торгуемест?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь  
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

#### Об участке

Площадь: 80 сот.

#### Расположение

Астраханская обл., Астрахань, мкр-н имени Бабаевского,  
Бульварная ул., 6  
р-н Ленинский

[Показать карту](#)



#### Описание

Продается земельный участок, с кадастровым номером 30:12:020108-1059, расположенный по адресу: Астраханская обл., г. Астрахань, р-н Ленинский, ул. Бульварная. Категория земли: земли населенных пунктов.  
Разрешенное использование: для строительства многоквартирных жилых домов.  
Градостроительная зона - ЖЗ (Зона многоквартирной жилой застройки).  
Получен свежий ГПЗУ.

astrakhan.n1.ru Объявление №114099190 - продажа земли в Астрахани, Советском...  
67% Спрос

Продажа Аренда Новостройки Журнал Еще

Недвижимость в Астрахани · Продажа · Земля · Земельные участки



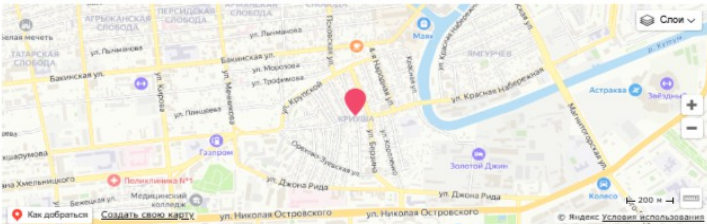
В избранное Поделиться Пожаловаться Налечать

[Следить за ценой](#)

### Продам земельный участок, Астрахань

5 июня Обн. сегодня 16

**53 550 000 ₽**  
1 700 000 ₽/сотку



Внешний пользователь  
Этажи Астрахань  
Внешний пользователь  
+7 917 090-XX-XX

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



Канализация \_\_\_\_\_ есть

Продаётся земельный участок под строительство многоквартирного дома в Советском районе г. Астрахани.

Площадь участка: 3154 кв. м. Есть возможность увеличения площади за счёт выкупа соседних участков. Участок находится на возвышенности.

Собственник: физическое лицо.

Обременений, ограничений, залогов нет.

Вторая линия дороги с высоким трафиком от ул. Берзина, совсем рядом ул. Джона Рида и ул. Н. Островского. Поблизости школа 6 и детский сад 14

Все документы в порядке, градплан на руках, просмотры в любое удобное время по предварительной договоренности.

Внешний пользователь

Этажи Астрахань

Внешний пользователь

+7 917 090-XX-XX

Показать телефон

Написать сообщение

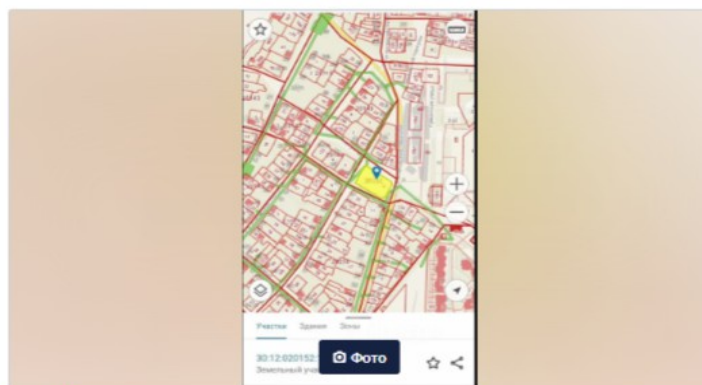
astrahan.cian.ru Купить коммерческую землю 23.3сот. пер. 3-й Углегорский, Астрах...

Обновлено: 9 июл, 12:51 7 просмотров, 2 за сегодня, 4 уникальных

## Продается коммерческая земля, 23,3 сот.

Астраханская область, Астрахань, р-н Ленинский, пер. 3-й Углегорский На карте

Пожаловаться



Площадь участка  
23,3 сот.

18 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 17 460 000

Цена за сотку

Налог

Показать телеф

Написать

СОБСТВЕННИК  
ID 132922015

РАЗУМ на Звездной

Безопасный двор, озеленение тер-  
места для хранения



Продается большой земельный участок под коммерческую застройку на красной линии - г. Астрахань, Ленинский район, пер. 3-й Углегорский, 48 (кадастровый номер 30:12:020152:1, общая площадь 2333 м2). Отличное расположение, прилегает к остановке общественного транспорта, возможность организации парковки/подъезда не только с красной линии, но и с торцевых дорог. Зона Ж-1 по ПЗЗ. Основные виды разрешенного использования предполагают строительство магазинов общей торговой площадью до 500 м2. Общая площадь может быть больше. Есть активная

18 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 17 460 000

**Документы объекта-оценки:**

**ПРАВИТЕЛЬСТВО АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

22.08.2024

№ 541-П

О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе города Астрахани

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлениями Правительства Астраханской области от 26.11.2021 № 547-П «О комплексном развитии территории», от 28.09.2021 № 456-П «Об установлении предельного срока для проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки» Правительство Астраханской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Установить, что комплексному развитию подлежит территория жилой застройки в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе города Астрахани общей площадью 1,9 га.

2. Утвердить прилагаемые:

- местоположение и схему границ территории жилой застройки в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе города Астрахани, подлежащей комплексному развитию;

- перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе города Астрахани, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома;

- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории жилой застройки в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе города Астрахани, подлежащей комплексному развитию.

3. Установить предельный срок реализации решения о комплексном

2

развитии территории жилой застройки в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе города Астрахани 10 (десять) лет со дня вступления в силу настоящего постановления.

4. Определить оператором комплексного развития территории жилой застройки в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе города Астрахани юридическое лицо, уполномоченное на реализацию решений о комплексном развитии территории, определенное распоряжением Правительства Астраханской области от 03.03.2023 № 51-Пр «Об определении юридического лица, уполномоченного на реализацию решений о комплексном развитии территории в Астраханской области», – общество с ограниченной ответственностью «Агентство по развитию жилищного строительства и ипотеки Астраханской области».

5. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

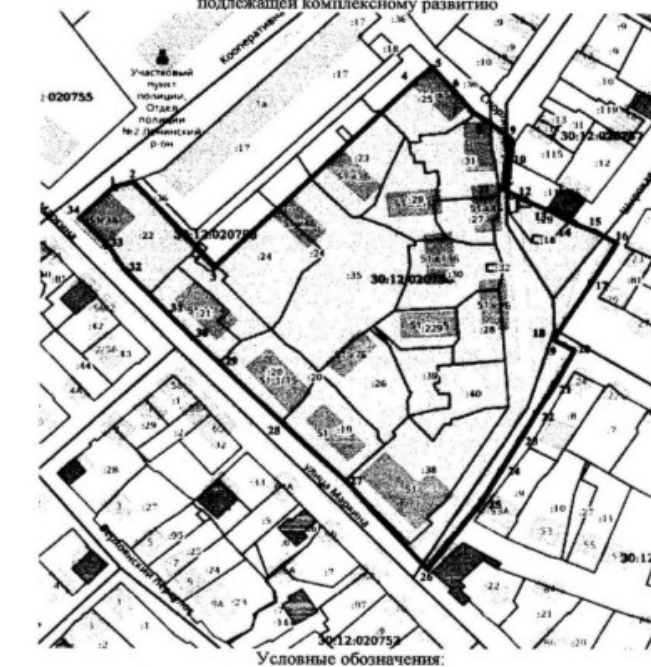
Вице-губернатор – председатель  
Правительства Астраханской области



Д.А. Афанасьев

УТВЕРЖДЕНО  
постановлением  
Правительства  
Астраханской области  
от 22.08.2024 № 541-П

Местоположение и схема границ территории жилой застройки в районе  
улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе города Астрахани,  
подлежащей комплексному развитию



Перечень координат характерных точек границ территории комплексного  
развития в системе координат, установленной для ведения Единого государ-  
ственного реестра недвижимости (МСК-30)

Местоположение: Астраханская область, городской округ город Астрахань,  
город Астрахань, кадастровые кварталы 30:12:020756; 30:12:020757;  
30:12:020007; 30:12:020008.

Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	422912,201	2225516,960
2	422914,691	2225523,740
3	422878,557	2225554,660
4	422959,104	2225637,52
5	422961,415	2225639,770
6	422953,671	2225646,070
7	422942,441	2225655,800
8	422939,506	2225660,250
9	422931,427	2225669,360
10	422922,568	2225667,820
11	422911,304	2225666,760
12	422909,161	2225668,740
13	422907,011	2225672,970
14	422904,771	2225677,270
15	422896,911	2225692,520
16	422887,268	2225709,880
17	422865,72	2225697,460
18	422847,238	2225686,150
19	422843,129	2225693,620
20	422839,823	2225691,780
21	422816,724	2225678,410
22	422804,534	2225671,500
23	422795,955	2225666,570

3

1	2	3
25	422772,572	2225650,890
26	422753,309	2225636,250
27	422789,571	2225605,150
28	422814,281	2225580,900
29	422838,641	2225556,470
30	422851,171	2225544,580
31	422867,411	2225530,150
32	422878,131	2225520,060
33	422888,721	2225513,80
34	422899,751	2225503,640
1	422912,201	2225516,960



**УТВЕРЖДЕН**  
постановлением  
Правительства  
Астраханской области  
от 22.08.2024 № 54I-II

#### Перечень

объектов капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки в границах улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе города Астрахани, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома

№ п/п	Кадастровый номер объекта капитального строительства	Адрес объекта капитального строительства	Площадь объекта капитального строительства, кв. м	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства	Площадь земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства, кв. м	Статус объекта	Предполагаемый вид работ
1	30:12:020756:136	ул. Маркина, 51	557,2	30:12:020756:38	1 588	аварийный	снос
2	30:12:020756:139	ул. Маркина, 51, корп. 3а	392,4	30:12:020756:22	1 044	аварийный	снос
3	30:12:020756:133	ул. Маркина, 51, корп. 3б	225,9	30:12:020756:23	1 142	аварийный	снос

1	2	3	4	5	6	7	8
4	30:12:020756:134	ул. Маркина, 51, корп. 46	229,1	30:12:020756:24	1 437	процент износа более 60%	снос
5	30:12:040572:48	ул. Маркина, 51, корп. 56	228	30:12:020756:25	897	аварийный	снос
6	30:12:020756:128	ул. Маркина, 51, корп. 76	218	30:12:020756:26	893	аварийный	снос
7	30:12:020756:142	ул. Маркина, 51, корп. 86	254,2	30:12:020756:27	411	аварийный	снос
8	30:12:020756:135	ул. Маркина, 51, корп. 96	233,4	30:12:020756:28	561	аварийный	снос
9	30:12:020756:141	ул. Маркина, 51, корп. 106	222,7	30:12:020756:39	447	аварийный	снос
10	30:12:020756:143	ул. Маркина, 51, корп. 116	229,1	30:12:020756:29	726	аварийный	снос
11	30:12:020756:144	ул. Маркина, 51, корп. 136	223,8	30:12:020756:30	819	процент износа более 60%	снос
12	30:12:020756:138	ул. Маркина, 51, корп. 146	222,9	30:12:020756:31	802	аварийный	снос
13	30:12:020756:146	ул. Маркина, 51, корп. 1/13	122,7	30:12:020756:19	846	аварийный	снос

1	2	3	4	5	6	7	8
4	30:12:020756:134	ул. Маркина, 51, корп. 46	229,1	30:12:020756:24	1 437	процент износа более 60%	снос
5	30:12:040572:48	ул. Маркина, 51, корп. 56	228	30:12:020756:25	897	аварийный	снос
6	30:12:020756:128	ул. Маркина, 51, корп. 76	218	30:12:020756:26	893	аварийный	снос
7	30:12:020756:142	ул. Маркина, 51, корп. 86	254,2	30:12:020756:27	411	аварийный	снос
8	30:12:020756:135	ул. Маркина, 51, корп. 96	233,4	30:12:020756:28	561	аварийный	снос
9	30:12:020756:141	ул. Маркина, 51, корп. 106	222,7	30:12:020756:39	447	аварийный	снос
10	30:12:020756:143	ул. Маркина, 51, корп. 116	229,1	30:12:020756:29	726	аварийный	снос
11	30:12:020756:144	ул. Маркина, 51, корп. 136	223,8	30:12:020756:30	819	процент износа более 60%	снос
12	30:12:020756:138	ул. Маркина, 51, корп. 146	222,9	30:12:020756:31	802	аварийный	снос
13	30:12:020756:146	ул. Маркина, 51, корп. 1/13	122,7	30:12:020756:19	846	аварийный	снос

1	2	3	4	5	6	7	8
14	30:12:020756:132	ул. Маркина, 51, корп. 1/14	131,9	30:12:020756:21	615	процент износа более 60%	снос
15	30:12:020756:140	ул. Маркина, 51, корп. 1/15	115,4	30:12:020756:20	791	отсутствует сброс стоков в централизованную сеть канализации	снос





**УТВЕРЖДЕНЫ**

постановлением  
Правительства  
Астраханской области  
от 22.06.2024 № 541-П

**Основные виды**

разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории жилой застройки в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе города Астрахани, подлежащей комплексному развитию

**Ж-3. Зона многоэтажной жилой застройки**

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование вида	код	Наименование вида	Код
1	2	3	4
Среднетяжная жилая застройка	2.5	Хранение автотранспорта	2.7.1
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	Общественное управление	3.8
Коммунальное обслуживание	3.1	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2
Социальное обслуживание	3.2	Ветеринарное обслуживание	3.10
Бытовое обслуживание	3.3	Банковская и страховая деятельность	4.5
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	Общественное питание	4.6
Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	Гостиничное обслуживание	4.7
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Служебные гаражи	4.9
Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
Культурное развитие*	3.6	Площадки для занятия спортом	5.1.3
Деловое управление	4.1	Связь	6.8
Магазины**	4.4	Обеспечение обороны и безопасности***	8.0

- предельное количество этажей – 10 этажей;
- процент застройки территории – не более 60% от площади земельного участка;
- процент озеленения территории – не менее 20% от площади земельного участка;
- площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, – не менее 10% от площади земельного участка, за исключением вида разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование», для которого данный параметр не подлежит установлению;
- организация подъездов и подходов выполняется с твердым покрытием, при этом тротуары выполняются в одном уровне с бордюрным камнем, с устройством безбарьерных проездов и организацией съездов для маломобильных групп населения;
- минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных участках с видом разрешенного использования «магазины» (код 4.4), «общественное питание» (код 4.6) определяется из расчета 1 место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 2 тыс. кв. м и плюс 1 место на каждые дополнительные 5 тыс. кв. м общей площади объектов. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 60 кв. м на одно место;
- допускается в рамках безопасности дорожного движения устройство неглухого леерного ограждения высотой не более 0,8 м.
- 2. Для объектов жилого назначения:
  - минимальная площадь земельного участка для многоквартирной застройки – 1200 кв. м; максимальная площадь земельного участка не установлена;
  - минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков не установлен, однако размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
  - предельное количество этажей – до 30 этажей, предельная высота объектов капитального строительства не установлена;
  - процент застройки территории – не более 70% от площади земельного участка;
  - процент озеленения территории не менее 20% от площади земельного участка;
  - разрешенные и условно разрешенные объекты социального, коммунального, административного и иного назначения могут размещаться на нижних этажах или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленный от жилой (дворовой) территории вход для посетителей, подъезд и площадку для организации парковок для временного пребывания автотранспорта из расчета 1 стояночное место на 100 кв. м общей площади такого объекта.

1	2	3	4
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3		
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		

\* За исключением вида разрешенного использования «Цирки и зверинцы» (код 3.6.3).

\*\* Максимальная торговая площадь – не более 2000 кв. м.

\*\*\* За исключением размещения объектов для проведения военных учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами;
- объекты временного проживания, необходимые для функционирования основных и условно разрешенных видов использования;
- объекты коммунального хозяйства (электро-, водо-, газообеспечение, водоснабжения, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- благоустройство, в том числе озеленение;
- детские площадки, площадки для отдыха и спортивных занятий;
- площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;
- общественные туалеты.

**Предельные параметры:**

1. Для объектов нежилого назначения:

- минимальная ширина или длина земельного участка – 10 м, максимальный размер не установлен;
- минимальная площадь земельного участка – 300 кв. м;
- максимальная площадь земельного участка не установлена;
- минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков не установлен, однако размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
- предельная высота объектов нежилого назначения – 30 м от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши, парапета, ограждения или до наивысшей точки конька скатной крыши без учета технических устройств (антенн, вентиляционных труб, лифтовых шахт);

3. Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны соответствовать композиции и силуету застройки исторического поселения.

Информация об ограничениях использования земельных участков в границах территории комплексного развития, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

На рассматриваемую территорию накладываются ограничения по условиям приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово), установленной приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 23.12.2019 № 1391-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово)».

Ограничения по использованию рассматриваемой территории в границах приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово) установлены в соответствии с третьей, четвертой и шестой подзонами:

- в границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает 130,3 м по Балтийской системе высот;
- в границах четвертой подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.

На всей территории четвертой подзоны установлен запрет на размещение:

- стационарных передающих радиотехнических объектов с используемыми частотами, функциональное назначение которых не соответствует условиям использования полос радиочастот в Российской Федерации;
- стационарных передающих радиотехнических объектов мощностью свыше 250 Вт, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами радиотехнического обеспечения полетов и авиационной электросвязи аэродрома.

В границах зоны ограничения застройки по высоте в четвертой подзоне запрещено размещение ветровых турбин абсолютной высотой свыше 32 м по Балтийской системе высот.

В границах шестой подзоны установлен запрет на размещение объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц, полигонов твердых коммунальных отходов, скотобоен, ферм, скотомогильников, мусорожигательных и мусороперерабатывающих заводов, объектов сортировки мусора, рыбных хозяйств.

В охранных зонах ЛЭП-0,4 кВ ТП 288 ф.20 А ПС ГРЭС (реестровый номер 30:12-6.3261), ЛЭП-6 кВ ТП 288 - ТП 336 ф.10 ПС ГРЭС ГРЭС (реестровый номер 30:12-6.2953), ЛЭП-6кВ ТП 287 - ТП 288 ф.10 ПС ГРЭС (реест-

ровый номер 30:12-6.2985), ЛЭП-6кВ ТП 288 - ТП 512 ф.10 ПС ГРЭС (реестровый номер 30:12-6.2982) запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

- набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

- размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

- находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и шлюзы распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

- размещать свалки;
- производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо указанных действий запрещается:

- складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

Верно

