



# Отчёт №04-6600-2023

ОБ ОЦЕНКЕ ВЕЛИЧИНЫ ЕДИНОВРЕМЕННОЙ СОРАЗМЕРНОЙ ПЛАТЫ ЗА СЕРВИТУТ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАДАСТРОВЫЕ НОМЕРА: 58:18:0960506:184,  
58:18:0960507:83, 58:18:0941501:297, 58:18:0000000:257, ДЛЯ ОБЪЕКТА  
«СТРОИТЕЛЬСТВО УЧАСТКА НЕФТЕПРОВОДА «КУЙБЫШЕВ-УНЕЧА-2» ОБХОД  
Г. ПЕНЗА 2-Й ЭТАП. ЛИНЕЙНАЯ ЧАСТЬ. ДЕМОНТАЖ».

**ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:** 24.04.2023 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** 15.05.2023 г.

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**  
ООО «РУСКОНСАЛТ»

**ЗАКАЗЧИК:**  
ООО «ЗЕМЛЯ»

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>3</b>
<b>2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	<b>4</b>
2.1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	4
2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ	6
2.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	6
2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	7
2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ	8
2.7. ОПИСАНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	8
2.8. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	9
<b>3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>10</b>
3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
3.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
3.2.1. РЕГИОН РАСПОЛОЖЕНИЯ	10
3.2.2. БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
<b>4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>24</b>
4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	24
4.2. ВЫВОДЫ	24
<b>5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>25</b>
5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
5.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-ФЕВРАЛЬ 2023 ГОДА	28
5.3. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	29
5.4. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	31
5.4.1. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ	31
5.4.2. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	31
5.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА	36
<b>6. ПРОЦЕСС И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>37</b>
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	37
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	39
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	39
6.4. ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	40
6.4.1. МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	40
6.4.2. МЕТОД ВЫДЕЛЕНИЯ	41
6.4.3. МЕТОД РАСПРЕДЕЛЕНИЯ	42
6.4.4. МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ	42
6.4.5. МЕТОД ОСТАТКА	43
6.4.6. МЕТОД ПРЕДПОЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	43
6.5. ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ СЕРВИТУТА	44
6.6. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ПРИ ОЦЕНКЕ СЕРВИТУТА	49
6.7. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ПРИ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	49
6.8. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ	50
<b>7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ</b> .....	<b>51</b>
7.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	51
7.2. ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ	51
7.3. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ	51
7.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	58
<b>8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ СОРАЗМЕРНОЙ ПЛАТЫ ЗА СЕРВИТУТ</b> .....	<b>66</b>
8.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА УЧЕТА ПОТЕРИ В ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	66
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТЕПЕНИ ОБЕСЦЕНЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РЕЗУЛЬТАТЕ УСТАНОВЛЕНИЯ СЕРВИТУТА	66
8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ СОРАЗМЕРНОЙ ПЛАТЫ ЗА СЕРВИТУТ	72
9. СОГЛАСОВАНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	74
<b>10. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b> .....	<b>75</b>
10.1 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ	75
10.2 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	75
<b>11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ</b> .....	<b>76</b>
11.1. СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	76
11.2. НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	76
11.3. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	76
<b>12. ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА</b> .....	<b>77</b>
<b>13. ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ</b> .....	<b>161</b>
<b>14. ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА</b> .....	<b>166</b>

## 1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

<b>Дата составления отчета и порядковый номер отчета</b>	№04-6600-2023 от 15.05.2023 г.
<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор №04-6600-2023 от «24» апреля 2023 г. между ООО «РУСКОНСАЛТ» и ООО «Земля»
<b>Объект оценки (состав объекта оценки)</b>	<p>Величина единовременной соразмерной платы за сервитут для объекта «Строительство участка нефтепровода «Куйбышев-Унеча-2» Обход г. Пенза 2-й этап. Линейная часть. Демонтаж»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 58:18:0960506:184, площадью 796 219 кв.м. (площадь сервитута 1 336 кв.м.), расположенного по адресу: Пензенская обл., р-н Мокшанский, в 810 м на юго-восток от с. Рамзай, ул. Мокшанцева, д. 94.</li> <li>- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для производства сельскохозяйственной продукции. Кадастровый номер: 58:18:0960507:83, площадью 292 601 кв.м. (площадь сервитута 2 769 кв.м.), расположенного по адресу: обл. Пензенская, р-н Мокшанский.</li> <li>- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 58:18:0941501:297, площадью 3 242 852 (площадь сервитута 21 839 кв.м.), расположенного по адресу: Пензенская обл., р-н Мокшанский, в 1570 м на запад от с. Рамзай, ул. Мокшанцева, дом 94.</li> <li>- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 58:18:0000000:257, площадью 31 339 929 кв.м. (площадь сервитута 7 117 кв.м.), расположенного по адресу: обл. Пензенская, р-н Мокшанский.</li> </ul>
<b>Краткое описание имущественных прав на земельные участки</b>	Постоянное (бессрочное) пользование Правообладатель – Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Пензенский государственный аграрный университет» (ИНН: 5834001770)
<b>Срок установления сервитута</b>	с 15.01.2023 по 01.06.2024 гг.
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Предполагается использовать для определения величины соразмерной платы за сервитут в соответствии со ст. 39.46 ЗК РФ. Связанные с этим ограничения: результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки.

### ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, сервитута, кв.м	Величина соразмерной платы за сервитут, руб.
1	Величина единовременной соразмерной платы за сервитут для объекта «Строительство участка нефтепровода «Куйбышев-Унеча-2» Обход г. Пенза 2-й этап. Линейная часть. Демонтаж» земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 58:18:0960506:184, площадью 796 219 кв.м. (площадь сервитута 1 336 кв.м.), расположенного по адресу: Пензенская обл., р-н Мокшанский, в 810 м на юго-восток от с. Рамзай, ул. Мокшанцева, д. 94	1 336	3 422
2	Величина единовременной соразмерной платы за сервитут для объекта «Строительство участка нефтепровода «Куйбышев-Унеча-2» Обход г. Пенза 2-й этап. Линейная часть. Демонтаж» земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для производства сельскохозяйственной продукции. Кадастровый номер: 58:18:0960507:83, площадью 292 601 кв.м. (площадь сервитута 2 769 кв.м.), расположенного по адресу: обл. Пензенская, р-н Мокшанский	2 769	7 646
3	Величина единовременной соразмерной платы за сервитут для объекта «Строительство участка нефтепровода «Куйбышев-Унеча-2» Обход г. Пенза 2-й этап. Линейная часть. Демонтаж» земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 58:18:0941501:297, площадью 3 242 852 (площадь сервитута 21 839 кв.м.), расположенного по адресу: Пензенская обл., р-н Мокшанский, в 1570 м на запад от с. Рамзай, ул. Мокшанцева, дом 94	21 839	50 638
4	Величина единовременной соразмерной платы за сервитут для объекта «Строительство участка нефтепровода «Куйбышев-Унеча-2» Обход г. Пенза 2-й этап. Линейная часть. Демонтаж» земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 58:18:0000000:257, площадью 31 339 929 кв.м. (площадь сервитута 7 117 кв.м.), расположенного по адресу: обл. Пензенская, р-н Мокшанский	7 117	13 319

Оценщик

А.А. Фисун

 Утверждаю  
 Генеральный директор

П. В. Семенов

## 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 2.1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки (состав объекта оценки)</b>	<p>Величина единовременной соразмерной платы за сервитут для объекта «Строительство участка нефтепровода «Куйбышев-Унеча-2» Обход г. Пенза 2-й этап. Линейная часть. Демонтаж»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 58:18:0960506:184, площадью 796 219 кв.м. (площадь сервитута 1 336 кв.м.), расположенного по адресу: Пензенская обл., р-н Мокшанский, в 810 м на юго-восток от с. Рамзай, ул. Мокшанцева, д. 94.</li> <li>- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для производства сельскохозяйственной продукции. Кадастровый номер: 58:18:0960507:83, площадью 292 601 кв.м. (площадь сервитута 2769 кв.м.), расположенного по адресу: обл. Пензенская, р-н Мокшанский.</li> <li>- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 58:18:0941501:297, площадью 3 242 852 (площадь сервитута 21 839 кв.м.), расположенного по адресу: Пензенская обл., р-н Мокшанский, в 1570 м на запад от с. Рамзай, ул. Мокшанцева, дом 94.</li> <li>- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 58:18:0000000:257, площадью 31 339 929 кв.м. (площадь сервитута 7 117 кв.м.), расположенного по адресу: обл. Пензенская, р-н Мокшанский.</li> </ul>
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	<p>Характеристики объекта оценки представлены в разделе 3 Отчета на основании документов, приведенных в разделе 3.1. Отчета</p>
<b>Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</b>	<p>Права на объект оценки, учитываемые при оценке: Постоянное (бессрочное) пользование. Ограничения (обременения) прав: Оценка произведена исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений оцениваемых прав и ограничений в использовании объекта оценки, за исключением публичных сервитутов и градостроительного регулирования территории</p>
<b>Цель проведения оценки, с указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки</b>	<p>Определение величины соразмерной платы за осуществление сервитута для объекта «Строительство участка нефтепровода «Куйбышев-Унеча-2» Обход г. Пенза 2-й этап. Линейная часть. Демонтаж»</p>
<b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом</b>	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»</p>
<b>Вид определяемой стоимости</b>	<p>Рыночная</p>
<b>Предпосылки стоимости</b>	<p>Рыночная стоимость при типичных рыночных предпосылках</p>
<b>Иные предпосылки</b>	<p>Отсутствуют</p>
<b>Представление итогового результата оценки</b>	<p>В виде единого значения без указания возможных интервалов стоимости</p>
<b>Специальные допущения</b>	<p>Отсутствуют</p>
<b>Иные существенные допущения в соответствии с разделом II Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»</b>	<p>Оценка проводится из допущения, что количественные и качественные характеристики объекта оценки соответствуют представленным на него документам. Специальные исследования экологической ситуации не предусмотрены договором и не проводились. Владелец права на земельные участки не имеет земельных споров по поводу площади и границ участка. Правообладатель или землепользователь использует земельные участки строго по целевому назначению и в соответствии с разрешенным использованием. Владелец прав на земельные участки осуществляет землепользование в соответствии с земельным законодательством. Определение величины соразмерной платы за осуществление сервитута производится с учетом наличия / отсутствия на земельных участках охранных зон и наземных объектов. Согласно информации Заказчика, срок установления сервитута принимается с 15.01.2023 по 01.06.2024 гг.</p>
<b>Дата оценки</b>	<p>«24» апреля 2023 г.</p>
<b>Ограничения оценки в соответствии с разделом III Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»</b>	<p>Оценка проводится без проведения осмотра по согласованию с Заказчиком, на основании общедоступных данных (снимков со спутника, панорамных снимков территории участка в поисковых системах), предоставленных документов и информации Заказчика.</p>
<b>Ограничение на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>	<p>Результат оценки предполагается использовать для определения величины соразмерной платы за осуществление сервитута. Результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p>

<b>Форма составления Отчета об оценке</b>	Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или разной форме, как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа, при условии обеспечения его идентификации как совокупности всех частей
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и Отчета об оценке</b>	Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки
<b>Дополнительные исследования и определение иных расчетных величин</b>	Не предусматривается
<b>Специфические требования к Отчету об оценке</b>	Нет
<b>Форма составления отчета</b>	Отчет составляется на бумажном носителе

## 2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 1. Сведения о Заказчике

<b>ОПФ</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование</b>	ООО «ЗЕМЛЯ»
<b>Местонахождение</b>	428032 ЧР, г. Чебоксары, ул. Ярославская, 25
<b>ИНН</b>	2129056123
<b>ОГРН</b>	1042129024530, дата присвоения 23.12.2004 г.

Таблица 2. Сведения об оценщике

<b>Оценщик</b>	Фисун Александр Александрович
<b>№, дата документа, подтверждающего профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом РГСУ о профессиональной переподготовке серия ПП № 947162 по программе "Оценка стоимости предприятия бизнеса", регистрационный № 11184 от 2006 г.
<b>Повышение квалификации</b>	Свидетельство о повышении квалификации в НОУ «Институт профессиональной оценки» по программе «Оценочная деятельность» в объеме 108 часов Свидетельство № 1214 от 2009 г. Свидетельство о повышении квалификации в ФГБОУ ВПО «Ростовский Государственный строительный университет» по программе «Оценочная деятельность» в объеме 104 часа. Удостоверение рег. № 2048 от 2015 г.
<b>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» 019861-1 от 31.05.2021 г., срок действия до 31.05.2024 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» 030594-3 от 08.10.2021 г., срок действия до 08.10.2024 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №019862-2 от 31.05.2021 г., срок действия до 31.05.2024 г.
<b>Информация о членстве в СРО</b>	СРО "СОЮЗ". 105064, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещ. 10. Свидетельство № С-0911 от 22.07.2020 г. Рег. номер 1177 в реестре оценщиков СРО "СОЮЗ", дата включения в реестр 01.07.2014 г.
<b>Сведения о страховании гр. ответственности</b>	СПАО «РЕСО-Гарантия». Полис № 922/2337697131 от 10.03.2023 г. Период страхования с 16.04.2023 г. по 15.04.2024 г. Страховая сумма 30 000 001 (тридцать миллионов один) рубль.
<b>Местонахождение оценщика</b>	344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 52А, оф. 307
<b>Почтовый адрес</b>	344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 52А, оф. 307
<b>Номер контактного телефона</b>	8(863) 310-69-07
<b>Адрес электронной почты оценщика</b>	FisunAA@ru-consult.com
<b>Трудовой стаж</b>	Трудовой стаж 16 лет

### Сведения о независимости оценщика:

<p>Настоящим оценщик Фисун Александр Александрович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Фисун Александр Александрович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Фисун Александр Александрович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--

Таблица 3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Наименование</b>	«РУСКОНСАЛТ»
<b>Местонахождение</b>	344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 52А, оф. 307
<b>ОГРН и дата его присвоения</b>	1086163005972 присвоен 29.12.2008 г
<b>ИНН/КПП</b>	6163095497/616801001
<b>Страховой полис</b>	Страховой полис №922/2337025134, выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», страховая сумма: 100 000 001 (сто миллионов один) рубль, дата выдачи: 06.03.2023, срок действия: с 16.04.2023 по 15.04.2024 г.

<b>Заявление о праве заниматься оценочной деятельностью</b>	ООО «РУСКонсалт» имеет в штате более 2 специалистов, являющихся оценщиками и соответствующих требованиям ст. 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «РУСКонсалт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «РУСКонсалт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и 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.

### 2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

Таблица 4. Сведения об иных специалистах и организациях

<b>Сведения о привлекаемых к оценке и подготовке отчета специалистах</b>	Иные специалисты к оценке и составлению отчета не привлекались.
<b>Сведения о привлекаемых к оценке и подготовке отчета организациях</b>	Иные организации к оценке и составлению отчета не привлекались.

### 2.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки
2. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также того факта, что все положения и заявления, не оговоренные в тексте Договора, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены иным способом, кроме как за подписью обеих сторон. Содержащееся в Отчете мнение принадлежит самому специалисту-оценщику (далее по тексту оценщик) и может быть рекомендовано исключительно в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета.
3. Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте задачах и целях оценки. Понимается, что произведенный оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятое мнение.
4. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки может быть рекомендовано только на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
5. Отчет, который будет передан Заказчику, соответствует всем требованиям Закона, и Федеральных стандартов оценки.
6. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросам управления объектом. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несут лица, им управляющие. В своих действиях оценщик поступал как независимое лицо.
7. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, полученные из различных источников считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации.
8. Оценщик не несет ответственность за выводы, которые могут быть сделаны или сделаны на основе полученных им, как от Заказчика, так и от третьих лиц, документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
9. Оценщиком проводился анализ правоустанавливающих документов, тем не менее, оценщик не несет ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов прав собственности.
10. Оценщик не несет ответственность за состояние имущества и дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем обычного визуального осмотра или изучения документации и спецификаций, а также использованных технических заключений специализированных организаций. Оценщик полагался на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
11. Отчет и полученная итоговая величина стоимости представляет обоснованную точку зрения оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации оцениваемого имущества, либо проведения других действий. С целью определения наиболее точной величины стоимости оцениваемого имущества оценщик рекомендует провести торги, аукцион и тому подобное.
12. Данный Отчет соответствует всем требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135 - ФЗ, и Федеральных стандартов оценки, а также стандартам саморегулируемой организации, членом которой является оценщик.
13. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросам управления объектом. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несут лица, им управляющие. В своих действиях оценщик поступал как независимое лицо. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, полученные из различных

источников считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации.

14. Сведения об экологическом загрязнении Объекта оценки отсутствуют. В рамках данной работы имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, а также объект оценки рассматривается свободным от обременений правами третьих лиц.

15. Специальные исследования экологической ситуации не предусмотрены договором и не проводились.

16. Владелец права на земельные участки не имеет земельных споров по поводу площади и границ участка.

17. Владелец или землепользователь использует земельные участки строго по целевому назначению и в соответствии с разрешенным использованием.

18. Владелец прав на земельные участки осуществляет землепользование в соответствии с земельным законодательством.

19. Определение величины соразмерной платы за осуществление сервитута производится с учетом наличия/ отсутствия на земельных участках охранных зон и наземных объектов.

20. Согласно информации Заказчика, срок установления сервитута принимается с 15.01.2023 по 01.06.2024 г.

21. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.

## **2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

### **ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ**

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

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №XI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 30.11.2022 г. № 659.

### **ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;

- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. за № 611.
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СОЮЗ», утвержденные советом Партнерства СРО «СОЮЗ», Протокол от 21.01.2016 г.

#### **ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

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

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом, являются ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7:

- ФСО I, раскрывающий структуру федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки;
- ФСО II, раскрывающий виды стоимости;
- ФСО III, раскрывающий процесс оценки;
- ФСО IV, устанавливающий требования к Заданию на оценку;
- ФСО V, содержащий информацию о подходах и методах оценки;
- ФСО VI, устанавливающий требования к содержанию отчета об оценке;
- ФСО №7, устанавливающий требования к проведению оценки недвижимости.

#### **2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ**

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Источник информации: Федеральный закон 135-ФЗ от 29.07.1998 г., статья 3.

#### **2.7. ОПИСАНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

Исчерпывающий перечень видов объектов оценки определяется ст. 5 Федерального закона 135-ФЗ от 29.07.1998 г. К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);

- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ).

**Выводы:** объектом оценки является величина единовременной соразмерной платы за сервитут земельного участка. Земельный участок находится в собственности ФГБОУ.

## 2.8. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие действия<sup>1</sup>:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

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

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

---

<sup>1</sup> п. 1 ФСО III

### 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При определении характеристик Объекта оценки Оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных со стороны Заказчика:

- Выписка из ЕГРН от 31.03.2023 г. № КУВИ-001/2023-76273106.
- Выписка из ЕГРН от 31.03.2023 г. № КУВИ-001/2023-76283382.
- Выписка из ЕГРН от 31.03.2023 г. № КУВИ-001/2023-76270739.
- Выписка из ЕГРН от 31.03.2023 г. № КУВИ-001/2023-76268127.
- План границ сервитута по объекту «Строительство участка нефтепровода «Куйбышев-Унеча-2» Обход г. Пенза 2-й этап. Линейная часть. Демонтаж»;

Заказчиком была предоставлена минимальная информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. В рамках данного Отчета, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

Помимо информации, предоставленной Заказчиком оценки, оценщик основывался и на иных данных, полученных им из общедоступных источников информации, а также в ходе собственных исследований. Данная информация признается достаточной, обладающая необходимой степенью достоверности. Полный перечень использованных при проведении оценки данных приведен в приложении к настоящему Отчету.

#### 3.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Земельные участки расположены в Мокшанском районе Пензенской области.



Рисунок 1. Регион расположения земельных участков

##### 3.2.1. РЕГИОН РАСПОЛОЖЕНИЯ

###### **Общие сведения о Пензенской области**

Пензенская область - субъект Российской Федерации[8]. Регион расположен в центре Европейской части России, входит в состав Приволжского федерального округа.

Административный центр области - город Пенза.

Регион граничит с Саратовской областью на юге, с Тамбовской областью на западе, с Ульяновской областью на востоке, с Республикой Мордовия на севере, с Рязанской областью на северо-западе.

Область была образована Указом Президиума Верховного Совета СССР от 4 февраля 1939 года.

Географический центр Пензенской области имеет координаты 53°10' северной широты и 44°34' восточной долготы. Пензенская область лежит в умеренном географическом поясе, на стыке лесной, лесостепной и степной природных зон.

Рельеф поверхности - равнинный, слегка всхолмлённый. Крайний запад области принадлежит восточной окраине Окско-Донской равнины.

Основная часть территории области расположена в бассейне Волги, южные и юго-западные районы принадлежат бассейну Дона. В области насчитывается свыше 3000 рек и ручьёв общей протяжённостью 15 458 км. Наиболее крупные из рек - Сура, Мокша - относятся к бессточному бассейну Каспийского моря (река Волга); Хопёр, Ворона (водосборный бассейн реки Дон). Река Пенза, приток Суры, дала название областному центру.

Минерально-сырьевая база области состоит в большей части из сырья для строительной индустрии. На территории региона расположены месторождения глин (в том числе огнеупорных и тугоплавких), гипса, стекольных песков, мергеля и мела, опоки, крупнозернистых формовочных песков, минеральных пигментов, известняка, диатомитов, глауконитов, а также небольшие скопления фосфоритов, пригодных для размола под фосфоритовую муку. На территории области разведаны три месторождения нефти: Верхозимское, Комаровское и Алексеевское, имеются месторождения торфа. Выявлены рудопроявления титаноциркониевых россыпей.

Численность населения области по данным Росстата составляет 1 246 367 чел. (2023). Плотность населения - 28,75 чел./км<sup>2</sup> (2023). Городское население - 69,56 % (2022).

В состав Пензенской области входят 3 города областного значения (городских округа), 27 районов (муниципальных районов), в которые входят 8 городов районного значения и 16 рабочих посёлков (24 городских поселения) и 271 сельсовет (сельское поселение).

Пензенская область занимает 49 место из 85 в рейтинге регионов РФ по общему обороту денежных средств компаний и 61 место по прибыли. Общая выручка региона составляет 664,2 млрд рублей. Доля от общей выручки России - 0,26 %. Ведущими видами экономической деятельности, обеспечивающими основной объём производства ВРП в Пензенской области, являются: сфера торговли - 42,46 % или 282 млрд рублей. По итогам 2019 года общая прибыль в этой отрасли составила 5,3 млрд рублей.

На 1 января 2021 года численность сельского населения 398 782 человек, 31 % населения Пензенской области.

Продукция сельского хозяйства в 2020 году 120,2 млрд рублей, из них продукция животноводства 59,3 млрд рублей, растениеводства 60,9 млрд рублей. Индекс производства 115,5 %, животноводства 108,8 %, растениеводства 123,9 %.

Пензенская область занимает первое место среди субъектов Приволжского федерального округа по темпам роста производства молока - 110,8 процентов и по темпам роста поголовья коров - 103,9 %. На втором месте в ПФО регион по производству скота и птицы на убой в живом весе с показателем 241,6 тысячи тонн, а также по темпам роста производства яиц - 114,6 %. Также второе место среди субъектов ПФО у Пензенской области по темпам роста поголовья свиней - 112,2 процента и крупного рогатого скота - 101,7 процента.

Министерство сельского хозяйства Пензенской области: в 2022 году планируется произвести не менее 2,5 млн. тонн зерна, 2,2 млн. тонн сахарной свёклы, 600 тыс. тонн масличных, 295 тыс. тонн картофеля, 110 тыс. тонн овощей. В 2021 урожай был скромней: собрали 2,2 млн тонн зерна, 2,1 млн тонн сахарной свёклы, 570,2 тыс. тонн подсолнечника, 296,6 тыс. тонн картофеля, а также 112 тыс. тонн овощей.

В 2020 году урожай зерновых и зернобобовых культур составил 3 млн 333 тыс. тонн (1,99 млн тонн в 2019), при средней урожайности 40,1 ц/га (26,6 ц/га в 2019). Посевная площадь сельскохозяйственных культур составила 1 млн 449 тыс. га, из них зерновых и зернобобовых культур 848,5 тыс. га или 59 % от общей посевной площади. В 2020 году получено 227 тыс. тонн кукурузы на зерно при урожайности 75,7 ц/га

По территории Пензенской области проходит семь транспортных коридоров, соединяющих по кратчайшему направлению областные центры Саратовской, Ульяновской, Тамбовской, Рязанской областей и Республики Мордовия. Транзитные перевозки составляют 80 % от общей интенсивности движения транспорта.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>.

### **Общие сведения о Мокшанском районе.**

Мокшанский район - административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Пензенской области России. Административный центр - рабочий посёлок Мокшан.

Мокшанский район расположен на севере Пензенской области, граничит с Республикой Мордовия, Иссинским районом, на востоке - с Лунинским и Бессоновским районами, на юге - с Пензенским и на западе - с Каменским и Нижнеломовским районами Пензенской области. Площадь района составляет 2200 км<sup>2</sup>.

Территория Мокшанского района расположена на обширной Сурско-Мокшинской гряде, находящейся между бассейнами рек Суры и Мокша. Земельный массив района представляет широковолнистую равнину, вытянутую в направлении с юго-востока на северо-запад.

В Мокшанский район как административно-территориальное образование входят 1 рабочий посёлок (пгт) и 12 сельсоветов

Через район проходит автомагистраль М5 «Урал» Москва-Челябинск, имеются 3 железнодорожные станции: Рамзай, Пяша, Симанщина.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>.

### 3.2.2. БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 5. Характеристика местоположения земельных участков

Наименование	Значение
Местоположение	Пензенская обл., р-н Мокшанский, район с. Рамзай
Экологическая обстановка в районе	Относительно благоприятная
Удаленность от транспортных магистралей (станций метро), транспортная доступность	От трассы М-5 (Е-30) от 20 до 2000 км. (по данным Яндекс.Карты <a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a> )
Близость к железнодорожным станциям, водоемам, населенным пунктам	Участки расположены в районе с. Рамзай. Удален от ж/д станции («Рамзай») на 1-5 км.
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины и др.)	Низкая плотность застройки. Инженерная инфраструктура слабо развита.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Повышающие: нет. Снижающие: нет
Преобладающий тип застройки	Окружение представлено преимущественно незастроенными участками с/х назначения
Местоположение участков	Рисунки 2-16

Расположение участков на карте приведено ниже.

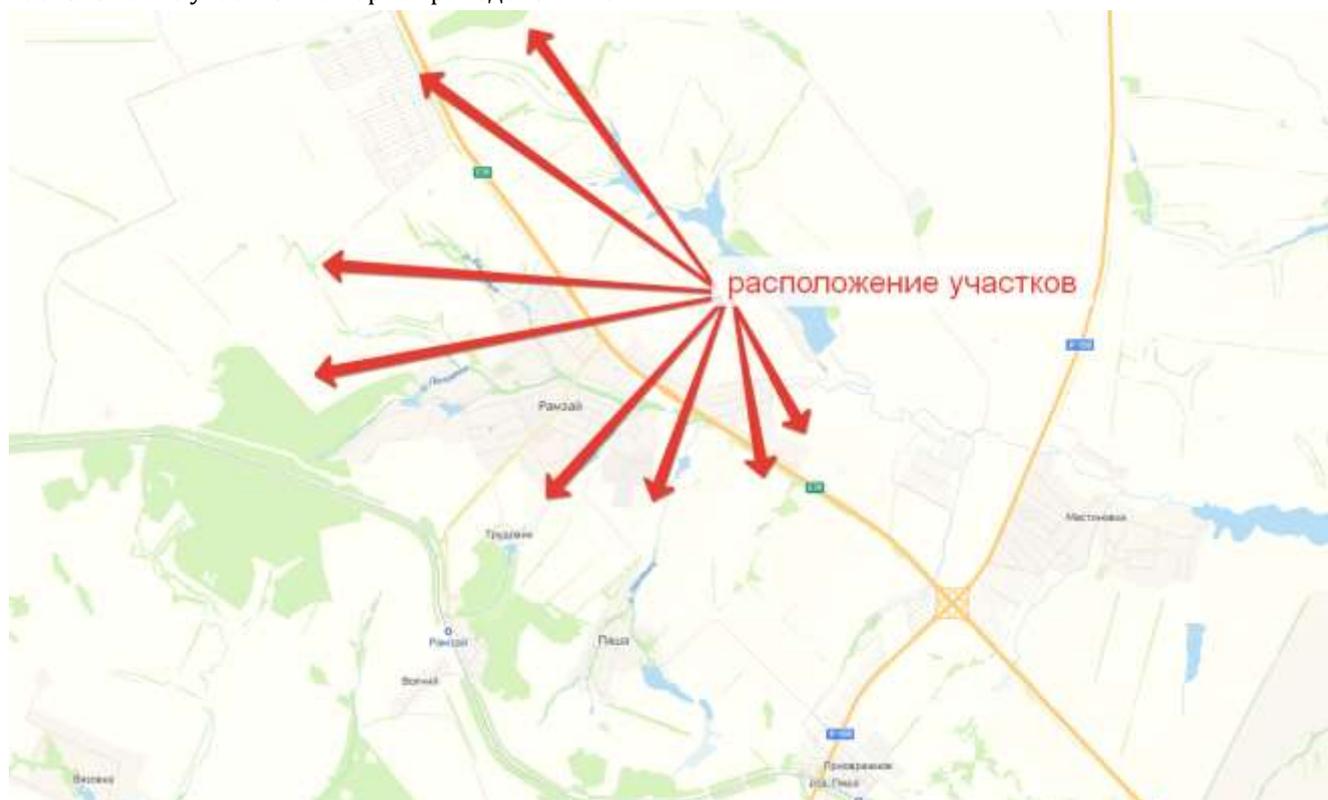


Рисунок 2. Расположение участков на карте

Земельный участок кадастровый номер 58:18:0960506:184 расположен в 810 м на юго-восток от с. Рамзай, ул. Мокшанцева, д. 94. Расположение на карте приведено ниже.



Рисунок 3. Расположение земельного участка кад. № 58:18:0960506:184 на карте (спутник)

Участки - 58:18:0960506:184

**Земельный участок 58:18:0960506:184**  
 Пензенская обл., р-н Мокшанский, в 810 м на юго-востоке от с. Рамзай, ул. Мокшанцева, дом 94  
 Для сельскохозяйственного производства  
 План ЗУ → План КУ →

**Информация** Услуги

Тип	Объект недвижимости
Служба	Земельный участок
Кадастровый номер	58:18:0960506:184
Кадастровый квартал	58:18:0960506
Адрес	Пензенская обл., р-н Мокшанский, в 810 м на юго-востоке от с. Рамзай, ул. Мокшанцева, дом 94
Площадь участка	796 219 кв. м
Степень	Учтеный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Назначение использования	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	-
Надлежащая стоимость	5 884 058,41 руб.
дата утверждения	01.01.2022
дата утверждения	-
дата вступления в законную силу	31.12.2022
дата прекращения	01.01.2023



Рисунок 4. Данные Публичной кадастровой карты на участок кад. № 58:18:0960506:184.

Земельный участок кадастровый номер 58:18:0960507:83 расположен юго-восточнее с. Рамзай Пензенской области. Расположение на карте приведено ниже.



Рисунок 5. Расположение земельного участка кад. № 58:18:0960507:83 на карте (спутник)

← ↻ ↺ [efk.gov.mos.ru](http://efk.gov.mos.ru) Публичная кадастровая карта

Участки — 58:18:0960507:83

**Земельный участок 58:18:0960507:83**  
обл. Пензенская, р-н Мокшанский  
 Для производства сельскохозяйственной продукции  
 План 30/4 План 03/4

Информация	Значение
Тип	Объект недвижимости
Класс	Земельный участок
Кадастровый номер	58:18:0960507:83
Кадастровый квартал	58:18:0960507
Область	обл. Пензенская, р-н Мокшанский
Площадь участка	292 601 кв. м
Цель	Угнетенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для производства сельскохозяйственной продукции
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	2 162 311,59 руб.
Дата создания	01.01.2022
Дата обновления	-
Дата введения в эксплуатацию	31.12.2022
Дата прекращения	01.01.2023



Рисунок 6. Данные Публичной кадастровой карты на участок кад. № 58:18:0960507:83.

Земельный участок кадастровый номер 58:18:0941501:297 расположен восточнее с. Рамзай Пензенской области в 1570 м на запад от с. Рамзай, ул. Мокшанцева, дом 94. Расположение на карте приведено ниже.



Рисунок 7. Расположение земельного участка кад. № 58:18:0941501:297 на карте (спутник)

← → ↻ ↺ pkk.rosreestr.ru Публичная кадастровая карта

Участки — 58:18:0941301:297

**Земельный участок 58:18:0941301:297**  
 Пензенская обл., д-н Московский, в 1370 м на запад от с. Разовый, ул. Мочалничева, Дом 34  
 Для сельскохозяйственного производства  
 План 21 → План 34 →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	58:18:0941301:297
Кадастровый квартал:	58:18:0941301
Адрес:	Пензенская обл., д-н Московский, в 1370 м на запад от с. Разовый, ул. Мочалничева, Дом 34
Площадь участка:	3 242 852 кв. м
С/У:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Назначение использования:	Для сельскохозяйственного производства
Имя собственности:	-
Кадастровая стоимость:	23 964 676,28 руб.
Дата создания:	01.01.2022
Дата утверждения:	-
Дата вступления в силу:	31.12.2022
Дата прекращения:	01.01.2023

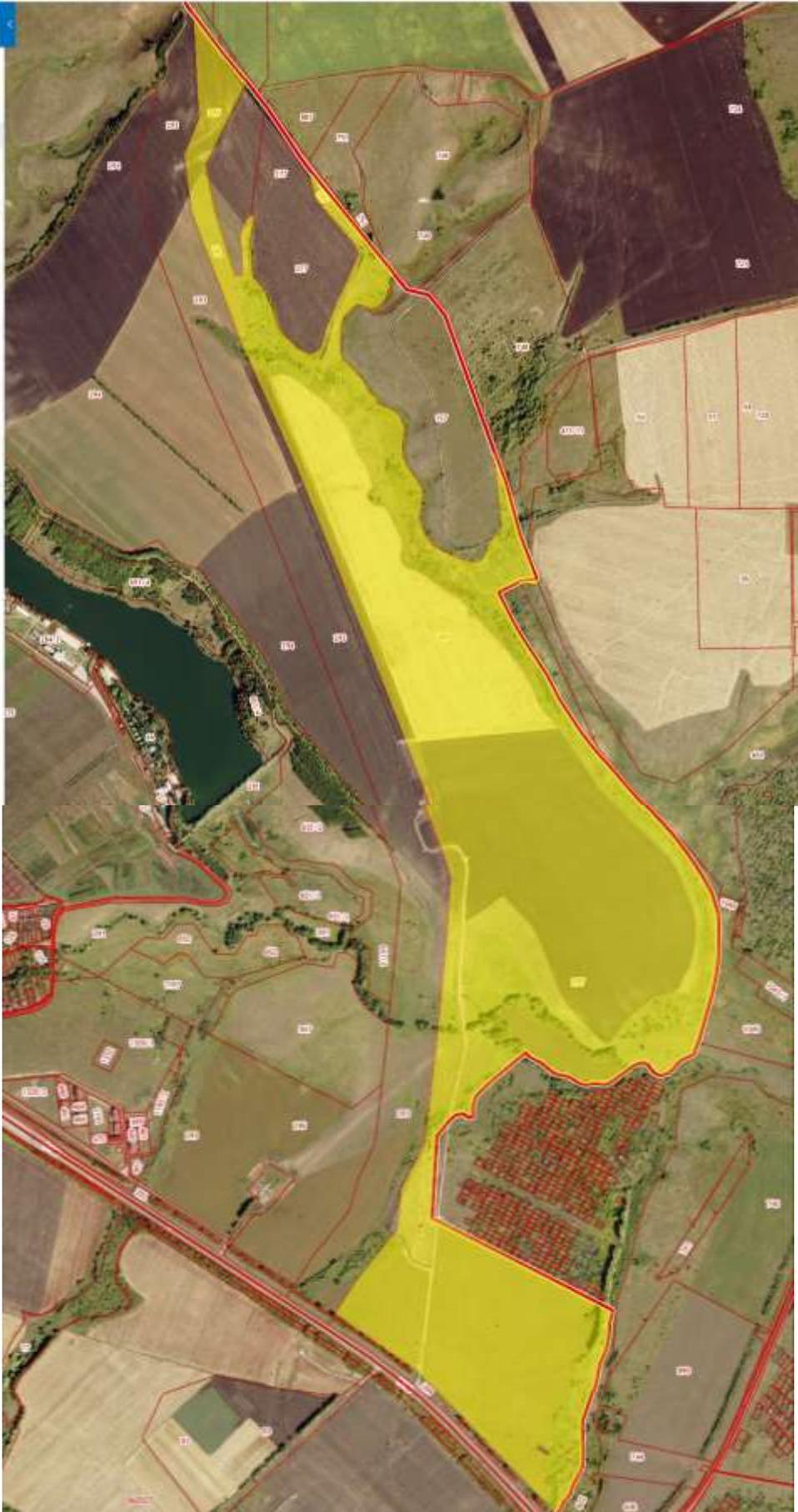


Рисунок 8. Данные Публичной кадастровой карты на участок кад. № 58:18:0941301:297.

Земельный участок кадастровый номер 58:18:0000000:257 является многоконтурным и состоит из 24 контуров, расположенных вокруг с. Рамзай Пензенской области. Расположение на карте приведено ниже.

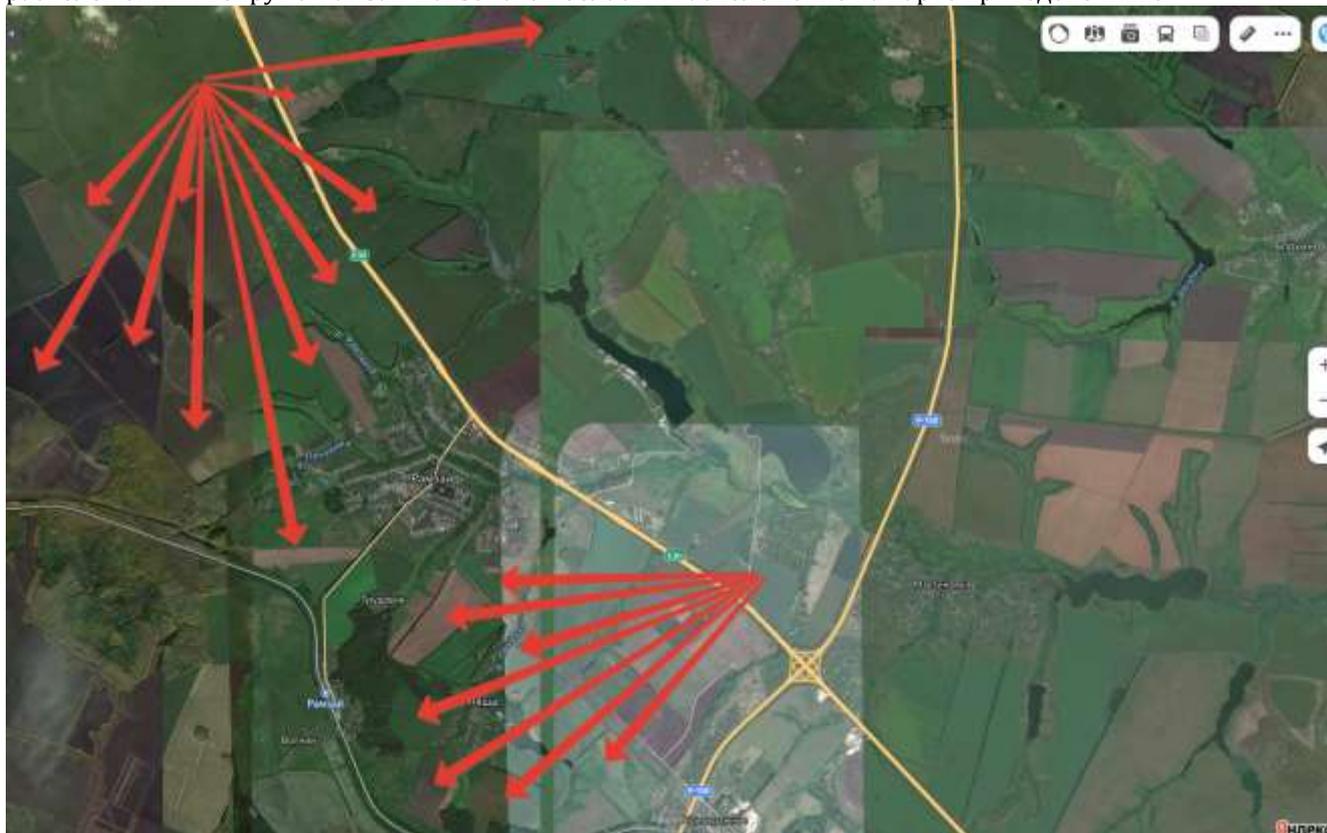


Рисунок 9. Расположение земельного участка кад. № 58:18:0000000:257 на карте (спутник)

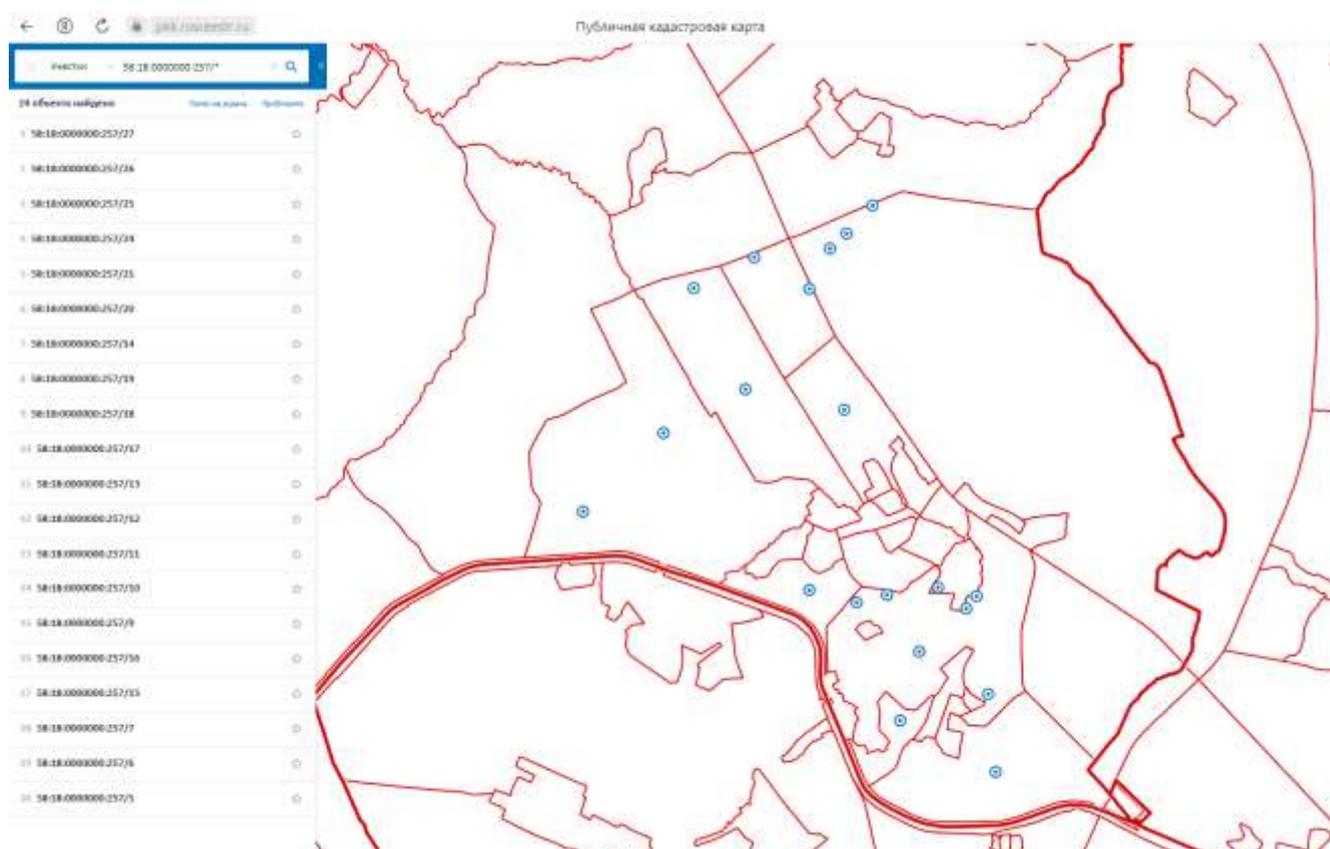


Рисунок 10. Данные Публичной кадастровой карты на участок кад. № 58:18:0000000:257. (Контурсы 1-20)

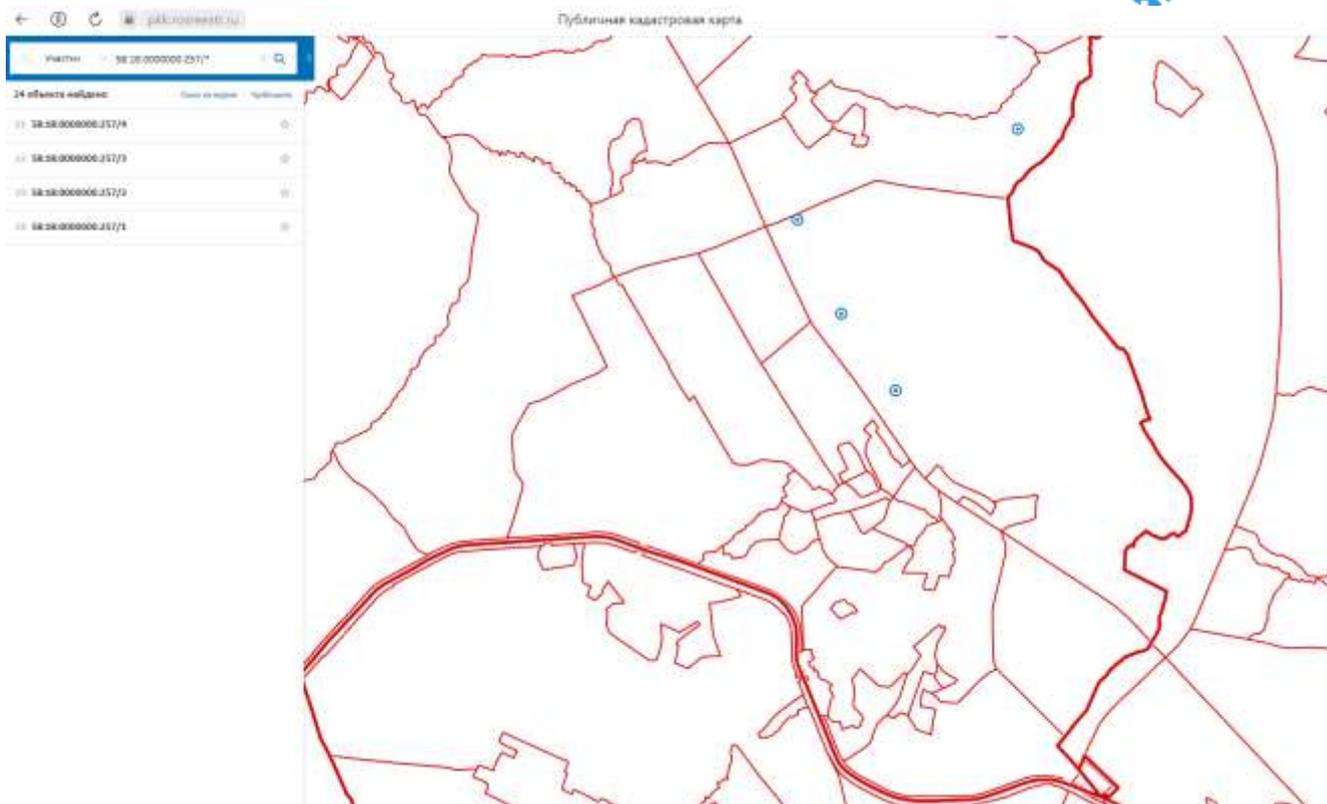


Рисунок 11. Данные Публичной кадастровой карты на участок кад. № 58:18:0000000:257. (Контурь 21-24)



Рисунок 12. Данные Публичной кадастровой карты на участок кад. № 58:18:0000000:257. (Лист 1)



Рисунок 13. Данные Публичной кадастровой карты на участок кад. № 58:18:000000:257. (Лист 2)



Рисунок 14. Данные Публичной кадастровой карты на участок кад. № 58:18:000000:257. (Лист 3)



Рисунок 15. Данные Публичной кадастровой карты на участок кад. № 58:18:000000:257. (Лист 4)

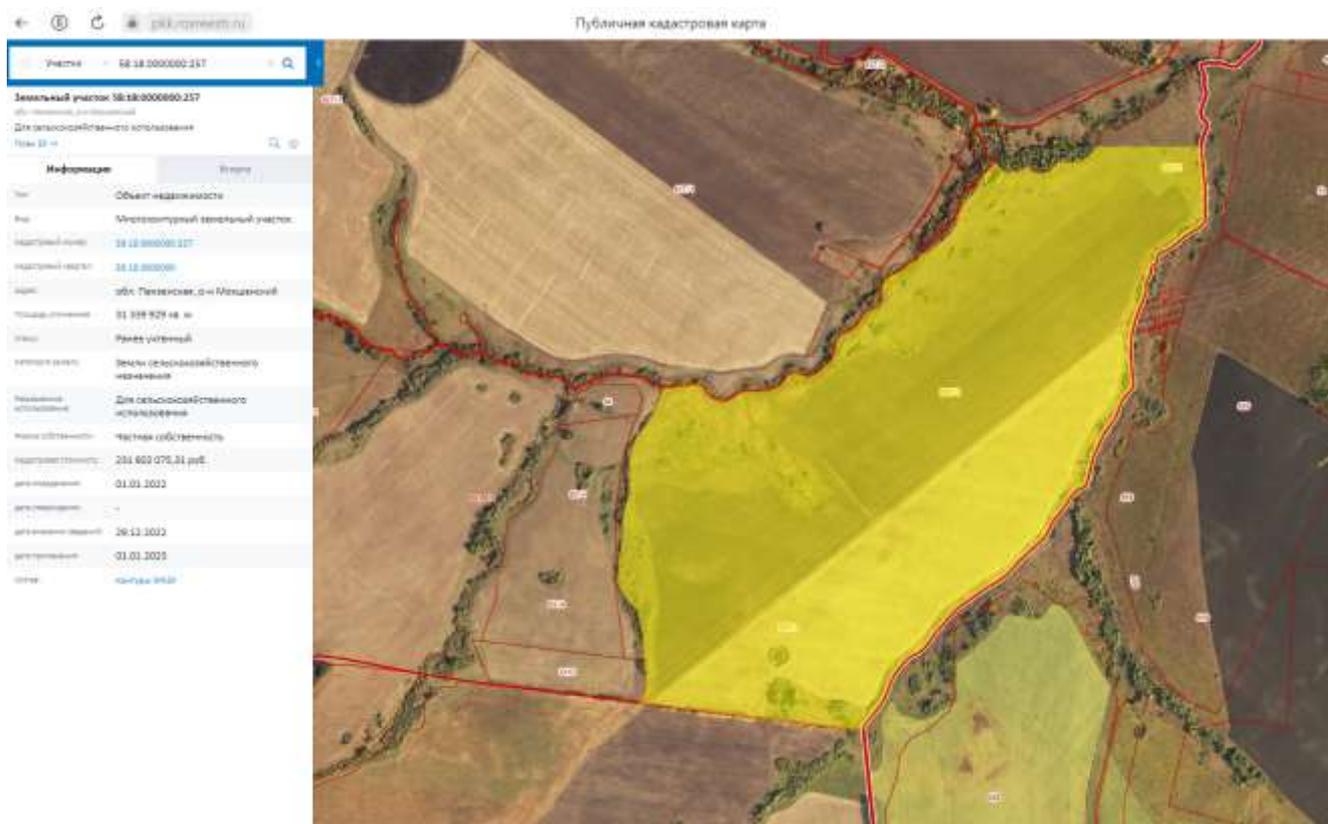


Рисунок 16. Данные Публичной кадастровой карты на участок кад. № 58:18:000000:257. (Лист 5)

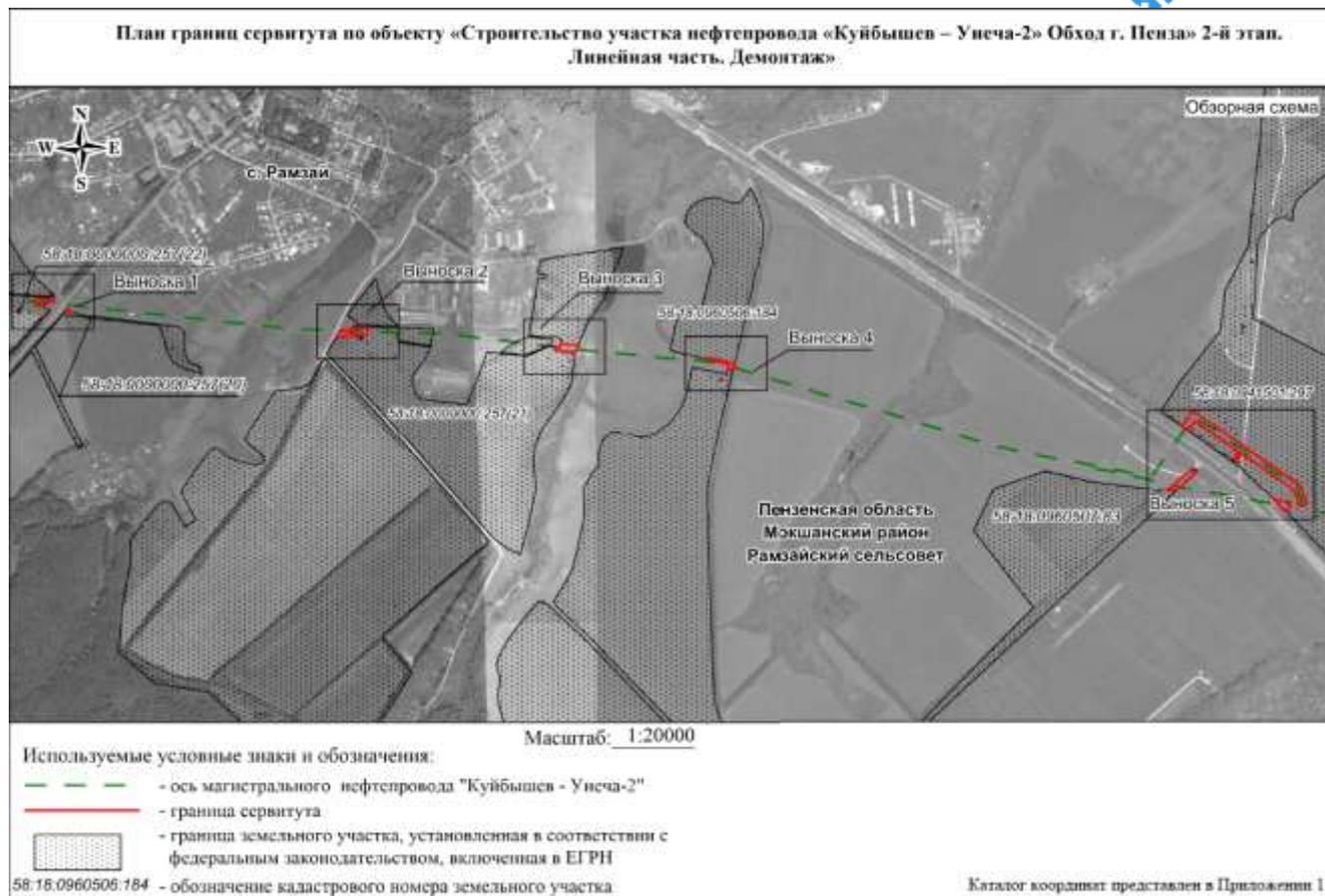


Рисунок 17. План границ сервитута на участках

### 3.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание количественных и качественных характеристик земельных участков приведено в таблицах ниже.

Таблица 6. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером: 58:18:0960506:184<sup>2</sup>

<b>Тип объекта</b>	Земельный участок
<b>Кадастровый номер</b>	58:18:0960506:184
<b>Местоположение (адрес)</b>	Пензенская обл., р-н Мокшанский, в 810 м на юго-восток от с. Рамзай, ул. Мокшанцева, д. 94
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	5 884 058,41
<b>Площадь участка, кв. м (общая)</b>	796 219
<b>Площадь участка, относящаяся к сервитуту, кв.м</b>	1 336
<b>Правообладатель</b>	Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Пензенский государственный аграрный университет». ИНН: 5834001770, ОГРН: 1025801107078 от 19.11.2002 г. Адрес: 440014, Пензенская область, город Пенза, Ботаническая ул., д.30
<b>Имущественные права</b>	Постоянное (бессрочное) пользование
<b>Собственник</b>	Российская Федерация
<b>Наличие ограничений и обременений правами третьих лиц</b>	Не зарегистрировано
<b>Категория земель</b>	Земли сельскохозяйственного назначения
<b>Разрешенное использование</b>	Для сельскохозяйственного производства
<b>Фактическое использование</b>	По назначению
<b>Тип угодий</b>	Пашня
<b>Ограничения в использовании</b>	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
<b>Расположение относительно автодороги</b>	Расположен рядом с автодорогой с асфальтовым покрытием
<b>Топография</b>	Ровный рельеф
<b>Качество и состояние подъездных дорог</b>	По грунтовой дороге, качество подъезда – удовлетворительное.
<b>Инженерные коммуникации</b>	Отсутствуют
<b>Сведения об износе и устареваниях</b>	Объект оценки не имеет износа и устареваний
<b>Сведения о балансовой стоимости</b>	Заказчиком не предоставлены

Таблица 7. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером: 58:18:0960507:83<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Источник информации: Выписка из ЕГРН, <https://pkk.rosreestr.ru>

<b>Тип объекта</b>	Земельный участок
<b>Кадастровый номер</b>	58:18:0960507:83
<b>Местоположение (адрес)</b>	обл. Пензенская, р-н Мокшанский
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	2 162 321,39
<b>Площадь участка, кв. м (общая)</b>	292 601
<b>Площадь участка, относящаяся к сервитуту, кв.м</b>	2 769
<b>Правообладатель</b>	Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Пензенский государственный аграрный университет». ИНН: 5834001770, ОГРН: 1025801107078 от 19.11.2002 г. Адрес: 440014, Пензенская область, город Пенза, Ботаническая ул., д.30
<b>Имущественные права</b>	Постоянное (бессрочное) пользование
<b>Собственник</b>	Российская Федерация
<b>Наличие ограничений и обременений правами третьих лиц</b>	Не зарегистрировано
<b>Категория земель</b>	Земли сельскохозяйственного назначения
<b>Разрешенное использование</b>	Для производства сельскохозяйственной продукции
<b>Фактическое использование</b>	По назначению
<b>Тип угодий</b>	Пашня
<b>Ограничения в использовании</b>	Предусмотренные ст. 56, 56.1 ЗК РФ
<b>Расположение относительно автодороги</b>	Расположен рядом с автодорогой с асфальтовым покрытием
<b>Топография</b>	Ровный рельеф
<b>Качество и состояние подъездных дорог</b>	По грунтовой дороге и асфальтовой дороге, качество подъезда - удовлетворительное.
<b>Инженерные коммуникации</b>	Отсутствуют
<b>Сведения об износе и устареваниях</b>	Объект оценки не имеет износа и устареваний
<b>Сведения о балансовой стоимости</b>	Заказчиком не предоставлены

Таблица 8. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером: 58:18:0941501:297

<b>Тип объекта</b>	Земельный участок
<b>Кадастровый номер</b>	58:18:0941501:297
<b>Местоположение (адрес)</b>	Пензенская обл., р-н Мокшанский, в 1570 м на запад от с. Рамзай, ул. Мокшанцева, дом 94
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	23 964 676,28
<b>Площадь участка, кв. м (общая)</b>	3 242 852
<b>Площадь участка, относящаяся к сервитуту, кв.м</b>	21 839
<b>Правообладатель</b>	Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Пензенский государственный аграрный университет». ИНН: 5834001770, ОГРН: 1025801107078 от 19.11.2002 г. Адрес: 440014, Пензенская область, город Пенза, Ботаническая ул., д.30
<b>Имущественные права</b>	Постоянное (бессрочное) пользование
<b>Собственник</b>	Российская Федерация
<b>Наличие ограничений и обременений правами третьих лиц</b>	Не зарегистрировано
<b>Категория земель</b>	Земли сельскохозяйственного назначения
<b>Разрешенное использование</b>	Для сельскохозяйственного производства
<b>Фактическое использование</b>	По назначению
<b>Тип угодий</b>	Пашня
<b>Ограничения в использовании</b>	Предусмотренные ст. 56, 56.1 ЗК РФ
<b>Расположение относительно автодороги</b>	Расположен рядом с автодорогой с асфальтовым покрытием
<b>Топография</b>	Ровный рельеф
<b>Качество и состояние подъездных дорог</b>	По грунтовой дороге и асфальтовой дороге, качество подъезда - удовлетворительное.
<b>Расположение относительно автомагистралей (автодорог)</b>	Рядом с автодорогой М-5 (Е30)
<b>Инженерные коммуникации</b>	Отсутствуют
<b>Сведения об износе и устареваниях</b>	Объект оценки не имеет износа и устареваний
<b>Сведения о балансовой стоимости</b>	Заказчиком не предоставлены

<sup>3</sup> Источник информации: Выписка из ЕГРН, <https://pkk.rosreestr.ru>

Таблица 9. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером: 58:18:0000000:257

<b>Тип объекта</b>	Земельный участок
<b>Кадастровый номер</b>	58:18:0000000:257
<b>Местоположение (адрес)</b>	обл. Пензенская, р-н Мокшанский
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	231 602 075,31
<b>Площадь участка, кв. м (общая)</b>	31 339 929
<b>Площадь участка, относящаяся к сервитуту, кв.м</b>	7 117
<b>Правообладатель</b>	Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Пензенский государственный аграрный университет». ИНН: 5834001770, ОГРН: 1025801107078 от 19.11.2002 г. Адрес: 440014, Пензенская область, город Пенза, Ботаническая ул., д.30
<b>Имущественные права</b>	Постоянное (бессрочное) пользование
<b>Собственник</b>	Российская Федерация
<b>Наличие ограничений и обременений правами третьих лиц</b>	Не зарегистрировано
<b>Категория земель</b>	Земли сельскохозяйственного назначения
<b>Разрешенное использование</b>	Для сельскохозяйственного использования
<b>Фактическое использование</b>	По назначению
<b>Тип угодий</b>	Пашня
<b>Ограничения в использовании</b>	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, предусмотренные ст. 56, 56.1 ЗК РФ
<b>Расположение относительно автодороги</b>	Расположен на разном удалении от автодорог с асфальтовым покрытием. Основная часть контуров участка удалена от автодорог с асфальтовым покрытием
<b>Топография</b>	Преимущественно ровный рельеф
<b>Качество и состояние подъездных дорог</b>	В основном по грунтовым дорогам, качество подъезда – среднее.
<b>Инженерные коммуникации</b>	Отсутствуют
<b>Сведения об износе и устареваниях</b>	Объект оценки не имеет износа и устареваний
<b>Сведения о балансовой стоимости</b>	Заказчиком не предоставлены

## 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### 4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта недвижимости – это такое использование, которое является:

- физически возможным,
- законодательно допустимым,
- экономически целесообразным,
- и максимально эффективным,

что приводит к наивысшей стоимости данного объекта недвижимости.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования. НЭИ должно отвечать всем этим критериям.

При определении наиболее эффективного использования земельного участка принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование,
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

### 4.2. ВЫВОДЫ

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и целей, для которых выполняется оценка права ограниченного пользования земельными участками, а также учитывая качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Исполнитель пришел к выводу, что вариантом наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков может являться их текущее использование в качестве участков земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства.

## 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### Картина экономики. Март 2023 г.

1. По предварительной оценке Минэкономразвития России, в марте 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +1,0% м/м SA после -0,3 м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до -1,1% г/г после -2,9% г/г в феврале (-2,7% г/г в январе 2023 г.). В целом по 1 кварталу 2023 г. динамика ВВП составила -2,2% г/г.

2. Поддержку восстановлению экономике в марте оказал рост промышленного производства – рост на +1,2% м/м SA, в годовом выражении также рост +1,2% г/г после -1,7% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +3,5%. Эффект низкой базы предыдущего года в марте проявляется незначительно, благодаря более позднему спаду в добывающем секторе (март 2022 г. промышленное производство в целом +2,3% г/г, добыча полезных ископаемых +6,7% г/г).

2.1. В обрабатывающих производствах в марте наблюдалось существенное улучшение динамики: с учётом сезонного фактора рост составил +3,6% м/м SA к предыдущему месяцу (+0,2% м/м SA в феврале). В годовом выражении рост на +6,3% г/г (к уровню 2021 г. +5,6%).

Наибольший положительный вклад (+2,8 п.п.) в динамику обрабатывающих производств внёс металлургический комплекс: +13,5% г/г после 10,3% г/г в феврале. К уровню марта 2021 г. рост производства в металлургическом комплексе составил +14,8%.

После продолжительного спада машиностроительный комплекс по итогам марта показал рост +10,0% г/г, и превысил уровень аналогичного месяца 2021 г. на +1,4%. В целом комплекс внёс +1,6 п.п. в общий рост обрабатывающих производств.

2.2. В добывающей промышленности в марте отрицательная динамика на фоне добровольного снижения добычи нефти: с учётом фактора сезонности снижение на -1,0 м/м SA к предыдущему месяцу (в годовом выражении -3,6% г/г после -3,2% г/г месяцем ранее). К уровню марта 2021 г. пока сохраняется превышение на +2,9%. Поддержку выпуску в добывающем секторе оказала добыча прочих полезных ископаемых (+3,9% г/г после -20,6% г/г).

3. Объём работ в строительстве в марте с исключением сезонности сократился на -2,2% м/м SA после роста на +1,9% м/м SA в феврале. В годовом выражении рост замедлился до +6,0% г/г (+11,9% г/г в феврале), превысив уровень аналогичного месяца 2021 г. на +11,7%.

4. В марте возобновился рост выпуска в сельском хозяйстве с исключением сезонного фактора: +1,8% м/м SA после сокращения на -0,3% м/м SA в феврале. В годовом выражении рост ускорился до +3,3% г/г после +2,6% г/г в феврале.

По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса в марте выросло на +2,1% г/г (в феврале – на +1,6% г/г), молока – на +3,7% г/г (в феврале – на +3,2% г/г), яиц – на +3,8% г/г (в феврале – на +4,4%).

5. Грузооборот транспорта с исключением сезонности в марте вырос на +0,4% м/м SA после снижения на -0,8% м/м SA в феврале. В годовом выражении спад составил -3,6% г/г (-0,4% г/г в феврале). С исключением трубопроводного транспорта в марте рост составил +0,7% г/г за счёт роста грузооборота железнодорожного транспорта на +0,8% г/г, автомобильного транспорта на +6,2% г/г и воздушного транспорта на +5,7% г/г.

6. Росту экономики в марте способствовал выход в положительную область оптовой торговли – с исключением сезонности рост +5,1% м/м SA после снижения на -3,9% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении сокращение показателя замедлилось до -8,0% г/г после -15,1% г/г в феврале. По отношению к марту 2021 г. спад сократился до -9,2% (-12,0% в феврале).

7. Оборот розничной торговли<sup>2</sup> в марте с учётом сезонности ускорился до +0,5% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA в феврале. В годовом выражении падение замедлилось до -5,1% г/г после -9,0% г/г (-2,3% к марту 2021 г.).

Платные услуги населению сохранились на уровне прошлого месяца +0,0% м/м SA после роста на +1,0% м/м SA в феврале, в годовом выражении +4,2% г/г после +4,6% г/г (+8,4% к марту 2021 г.).

Оборот общественного питания в марте продемонстрировал ускорение роста до +14,9% г/г после +6,6% г/г месяцем ранее (+23,0% к аналогичному периоду 2021 г.).

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на -2,2% г/г ниже уровня прошлого года после -5,2% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +1,6%.

8. В марте 2023 г. инфляция составила 3,5% г/г (в феврале инфляция составила 11,0%). По состоянию на 24 апреля 2023 г. инфляция в годовом выражении замедлилась до 2,6% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте снизился на -5,8% г/г после снижения на -3,9% г/г в феврале.

В целом по промышленности в марте 2023 г. цены снизились на -10,7% (в феврале снижение на -7,5% г/г).

9. Ситуация на рынке труда сохраняет позитивные тенденции. Уровень безработицы в марте, как и в предыдущем месяце, составил 3,5% от рабочей силы.

В феврале 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +13,2% г/г, в реальном выражении – рост на +2,0% г/г (+0,6% г/г месяцем ранее). С начала года рост номинальной заработной платы составил +13,3% г/г, реальной заработной платы +1,7% г/г.

Реальные денежные доходы и реальные располагаемые денежные доходы населения в 1 квартале 2023 г. выросли на +0,1% г/г каждый (по итогам 2022 г. сократились на -1,5% г/г и -1,0 г/г соответственно).

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов внесли оплата труда наёмных работников +2,5% г/г и доходы от предпринимательской деятельности +8,4% г/г.

**ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ**

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв.23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
<b>Экономическая активность</b>													
<b>ВВП</b>	-2,2	-1,1	-2,9	-2,7	-2,1	-2,7	-3,0	-2,0	-2,9	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	2,9	3,3	2,6	2,7	10,2	9,4	6,1	8,2	10,9	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,8	6,0	11,9	9,9	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-7,3	-6,1	-9,0	-7,9	-6,5	-9,6	-10,4	-7,9	-10,2	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Оптовая торговля	-10,8	-8,0	-15,1	-9,8	-16,7	-20,9	-18,6	-21,1	-23,5	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Платные услуги населению	3,9	4,2	4,6	2,9	3,6	2,4	2,5	2,6	1,7	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	10,7	14,9	6,6	10,3	7,6	10,6	8,1	15,2	9,2	5,3	2,1	12,7	26,7
Грузооборот транспорта	-2,1	-3,6	-0,4	-2,1	-2,6	-6,6	-4,5	-6,6	-6,7	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	4,6	3,3	-	-	-	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,3	-3,8	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
<b>Инфляция</b>													
<b>Индекс потребительских цен</b>	8,6	3,5 <sup>1/2,58</sup>	11,0	11,8	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	16,9	11,5	8,4
<b>Индекс цен производителей</b>													
Промышленность	-7,7	-10,7	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	-3,3	-1,9	0,8	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-26,3	-32,1	-26,3	-18,7	14,7	-11,5	-15,3	-12,3	-6,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-4,2	-6,8	-3,9	-2,7	11,3	0,7	-0,9	0,6	2,5	5,8	19,0	22,0	21,8
<b>Рынок труда и доходы населения</b>													
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7 <sup>1</sup>	-	2,0	0,6	-1,0	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
<b>Номинальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	13,3 <sup>2</sup>	-	13,2	12,4	12,6	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15,0	11,5
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-	-	-	-1,5	0,9	-	-	-	-4,3	-1,7	-0,7	3,9
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-	-	-	-1,0	1,5	-	-	-	-5,3	0,0	-0,5	3,3
в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв.23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
<b>Численность рабочей силы</b>													
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	1,5	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,6	75,6	75,4	75,6	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	75,0	75,2	-
<b>Численность занятых</b>													
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,3	1,5	1,9	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	72,9	73,0	72,8	72,9	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,4	73,5	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	72,0	72,1	-
<b>Численность безработных</b>													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,5	-15,2	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,7	2,6	2,6	2,7	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	-
<b>Уровень занятости</b>													
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,1	60,9	61,0	-	59,3	59,2	59,4	59,3	59,3	59,5	59,5	-
<b>Уровень безработицы</b>													
в % к рабочей силе	3,5	3,5	3,5	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,4	3,4	3,4	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,8	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Отчёт за март

<sup>2</sup> До состоянию на 24 апреля 2023 г.

<sup>3</sup> Январь–февраль 2023 г.

**ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ**

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв.23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
<b>Промышленное производство</b>	<b>-0,9</b>	<b>1,2</b>	<b>-1,7</b>	<b>-2,4</b>	<b>-0,6</b>	<b>-3,0</b>	<b>-1,2</b>	<b>-2,6</b>	<b>5,1</b>	<b>6,3</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>-3,3</b>	<b>-3,6</b>	<b>-3,2</b>	<b>-3,1</b>	<b>0,8</b>	<b>-2,5</b>	<b>0,1</b>	<b>-1,1</b>	<b>7,4</b>	<b>4,2</b>
добыча угля	-2,9	-0,8	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	-2,4	-3,3	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-3,8	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-1,4	3,9	-20,6	14,2	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-8,4	-6,1	-8,8	-8,5	5,8	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>1,1</b>	<b>6,3</b>	<b>-1,2</b>	<b>-2,3</b>	<b>-1,3</b>	<b>-3,4</b>	<b>-1,8</b>	<b>-3,9</b>	<b>4,9</b>	<b>7,4</b>
пищевая промышленность	3,9	4,8	2,9	3,9	0,5	0,6	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.										
пищевые продукты	4,7	5,5	4,2	4,4	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	1,7	0,4	-1,4	7,1	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-6,3	5,2	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
легкая промышленность	1,2	3,2	-1,2	1,3	-2,0	1,0	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.										
текстильные изделия	-4,9	-2,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	3,2	5,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из нее	6,9	6,7	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-8,8	-5,6	-11,5	-12,7	-3,7	-9,4	-6,9	-3,6	6,3	10,5
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из нее	-16,7	-11,3	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-20,0	-10,6	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-6,6	-1,7	-8,8	-9,4	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-2,2	-3,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	2,7	9,3	-1,1	0,0	-0,4	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-4,6	-1,1	-8,1	-4,6	-1,5	-7,2	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	-3,6	0,7	-6,6	-5,0	-3,6	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-13,5	-11,0	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-1,4	-0,1	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-5,0	-0,7	-6,3	-9,0	-0,2	-8,0	-2,0	1,8	11,0	9,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв.23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
<b>металлургический комплекс</b>	<b>7,3</b>	<b>13,5</b>	<b>10,3</b>	<b>-2,0</b>	<b>1,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>3,4</b>	<b>-3,9</b>	<b>6,0</b>	<b>4,1</b>
в т.ч.										
металлургия	2,0	8,0	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлургические изделия	23,5	30,3	38,8	3,6	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
<b>машиностроительный комплекс</b>	<b>1,1</b>	<b>10,0</b>	<b>-2,6</b>	<b>-2,6</b>	<b>-8,6</b>	<b>-11,6</b>	<b>-12,4</b>	<b>-10,3</b>	<b>2,8</b>	<b>11,8</b>
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	16,7	22,5	19,3	5,0	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	8,0	21,5	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-12,4	-5,1	-13,0	-22,0	1,9	-8,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-40,2	-6,8	-49,8	-54,6	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	15,7	13,1	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-3,4	-2,0	-4,3	-3,7	-4,2	-8,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.										
мебель	2,7	11,9	-4,6	0,5	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-7,0	-1,4	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,1	-5,1	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-8,8	-2,2	0,4	1,0
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>-0,2</b>	<b>-4,0</b>	<b>2,7</b>	<b>0,7</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>2,0</b>	<b>-0,8</b>	<b>7,1</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>-10,2</b>	<b>-13,3</b>	<b>-9,4</b>	<b>-7,5</b>	<b>-6,1</b>	<b>-8,9</b>	<b>-10,1</b>	<b>-8,9</b>	<b>5,0</b>	<b>12,6</b>

Источник: Росстат, расчеты Минобрнауки России

**ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ**

	I кв.23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
<b>Курс доллара (в среднем за период)</b>	<b>72,7</b>	<b>76,1</b>	<b>73,0</b>	<b>69,2</b>	<b>67,5</b>	<b>62,3</b>	<b>65,3</b>	<b>60,9</b>	<b>60,9</b>	<b>59,4</b>	<b>66,0</b>	<b>84,7</b>	<b>73,6</b>
<b>Ключевая ставка (на конец периода)</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>9,5</b>	<b>20,0</b>	<b>8,5</b>
<b>Процентные ставки (в % годовых)</b>													
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)			9,0	8,2	10,1	8,8	8,6	8,6	9,1	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублевым жилищным кредитам	8,0	8,2	8,1	7,9	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)			7,1	7,1	7,9	7,3	7,3	7,3	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
<b>Рублевое кредитование экономики (в % г/г)</b>													
Кредит экономике	19,1	19,1	17,4	18,0	18,7	18,7	18,7	17,5	17,4	16,2	13,5	19,5	19,0
Кредиты организациям	24,5	24,5	22,9	23,4	24,3	24,3	24,3	22,1	22,2	19,9	14,1	18,4	16,6
Жилищные кредиты	16,0	16,0	16,2	17,0	17,7	17,7	17,7	18,1	16,5	16,9	18,3	27,1	26,6
Потребительские кредиты	5,1	5,1	1,6	2,4	2,6	2,6	2,6	2,9	3,7	4,6	7,3	15,9	20,0
<b>Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)</b>	<b>-3,9</b>	<b>9,2</b>	<b>-11,4</b>	<b>-13,9</b>	<b>-15,5</b>	<b>-2,2</b>	<b>8,7</b>	<b>-7,8</b>	<b>-10,6</b>	<b>-2,3</b>	<b>-63,7</b>	<b>13,8</b>	<b>28,1</b>

 Источник: [https://www.economy.gov.ru/material/file/183d090ff0bb3a8b60330f4c1f953998/2023\\_05\\_03.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/183d090ff0bb3a8b60330f4c1f953998/2023_05_03.pdf)

## 5.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-ФЕВРАЛЬ 2023 ГОДА<sup>4</sup>

В январе-феврале 2023г. по сравнению с январем-февралем 2022г. по полному кругу предприятий индекс промышленного производства<sup>1</sup> составил 110,9%.

Таблица 10. Социально-экономическое положение Пензенской области

### Индексы промышленного производства по основным видам деятельности

	Февраль 2023 в % к февралю 2022	Январь-февраль 2023 в % к январю- февралю 2022
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>99,1</b>	<b>97,9</b>
в том числе:		
Добыча сырой нефти и природного газа	91,2	91,7
Добыча прочих полезных ископаемых	122,4	127,2
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>112,0</b>	<b>112,9</b>
из них:		
Производство пищевых продуктов	103,4	110,5
Производство напитков	114,1	105,9
Производство текстильных изделий	106,2	98,9
Производство одежды	50,3	57,3
Производство кожи и изделий из кожи	104,5	109,5
Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели	101,0	101,9
Производство бумаги и бумажных изделий	109,5	96,1
Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	128,0	139,8
Производство химических веществ и химических продуктов	77,4	85,2
Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	47,0	42,0
Производство резиновых и пластмассовых изделий	101,1	101,2
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	93,2	90,1
Производство металлургическое	119,7	108,9
Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	161,5	157,0
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	181,7	178,3
Производство электрического оборудования	74,8	97,0
Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	143,8	140,2
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	76,9	73,9
Производство прочих транспортных средств и оборудования	88,3	95,3
Производство мебели	127,8	124,6
Производство прочих готовых изделий	89,8	84,0
Ремонт и монтаж машин и оборудования	110,8	89,7
<b>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</b>	<b>110,3</b>	<b>105,2</b>
из них:		
Производство, передача и распределение электроэнергии	109,0	103,1
Производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	112,3	108,6
<b>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</b>	<b>97,1</b>	<b>84,8</b>

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности "Строительство", в январе-феврале 2023г. составил 5204,2 млн руб., или 49,3% к январю-февралю 2022г. (в сопоставимой оценке), строительными организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по договорам строительного подряда на 1224,5 млн руб.

В январе-феврале 2023г. введено застройщиками-юридическими лицами 11 домов и 373 жилых дома, построенных населением. Всего построено 1638 новых квартир. За счет всех источников финансирования организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками в январе-феврале 2023г. введено жилых домов общей площадью 127,1 тыс. м<sup>2</sup>, что на 73,2% больше уровня января-февраля 2022г.

За январь-февраль 2023г. автотранспортом предприятий всех видов экономической деятельности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, перевезено 2,1 млн т грузов с грузооборотом 201,1 млн т-км, в том числе на коммерческой основе – 440,0 тыс. т (20,8% от общего объема перевозки грузов) и 100,0 млн т-км (49,7% от общего грузооборота), соответственно. К уровню января-февраля 2022г. грузооборот предприятий всех видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) увеличился на 63,2%, объем грузоперевозок – на 70,7% (по коммерческим организациям увеличение грузооборота на 27,0 и грузоперевозок – на 8,5%, соответственно).

<sup>4</sup> По данным сайта: <https://58.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5%20%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%B5%D0%BD%D0%B7%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8%20%D0%B2%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D0%B5-%D1%84%D0%B5%D0%B2%D1%80%D0%B0%D0%BB%D0%B5%202023.pdf>

В январе-феврале 2023г. пассажирским автомобильным транспортом по полному кругу организаций перевезено 9,8 млн пассажиров, или 112,5% к январю-февралю 2022г., пассажирооборот составил 168,4 млн пасс.-км, что больше января-февраля 2022г. на 16,3%.

К началу марта 2023г. на хозяйства населения и фермеров приходилось 55,2% поголовья крупного рогатого скота, 13,3 – свиней, 95,3% – овец и коз (к началу марта 2022г., соответственно, 56,2%; 15,1; 94,7%).

По состоянию на 1 марта 2023г. поголовье крупного рогатого скота в крупных, средних, малых сельскохозяйственных организациях (включая микропредприятия) без учета подсобных хозяйств и сельскохозяйственных потребительских кооперативов по сравнению с 1 марта 2022г. увеличилось на 3,1 тыс. голов (на 5,1%); свиней – на 28,3 тыс. голов (на 11,4); коров уменьшилось на 48 голов (на 0,2); овец и коз – на 0,6 тыс. голов (на 13,3); птицы – на 545,6 тыс. голов (на 3,9%). К началу марта 2023г. по сравнению с той же датой 2022г. поголовье крупного рогатого скота уменьшилось в хозяйствах 14 районов, в том числе коров – в хозяйствах 10 районов; свиней – в хозяйствах Иссинского района.

На долю хозяйств населения и фермеров приходится 5,7% производства мяса от общего его объема, 23,7 – молока и 29,9% – яиц (в январе-феврале 2022г., соответственно, 6,6%; 22,9; 29,6%).

В январе-феврале 2023г. по темпам изменения производства яиц Пензенская область занимала 1-е место среди регионов Приволжского федерального округа, скота и птицы на убой (в живом весе) – 3-е место, молока – 13-е место.

В январе-феврале 2023г. по сравнению с январем-февралем 2022г. в крупных, средних, малых сельскохозяйственных организациях (включая микропредприятия) без учета подсобных хозяйств и сельскохозяйственных потребительских кооперативов производство скота и птицы на убой в живом весе возросло на 6,9 тыс. т (на 10,8%), яиц – на 1468 тыс. шт. (на 5,8), молока уменьшилось на 1,2 тыс. т (на 3,2%).

В январе-феврале 2023г. по сравнению с январем-февралем 2022г. рост производства мяса имел место в хозяйствах 9 районов, молока – в хозяйствах 8 районов.

В январе-феврале 2023г. в крупных, средних, малых сельскохозяйственных организациях (включая микропредприятия) без учета подсобных хозяйств и сельскохозяйственных потребительских кооперативов на одну корову получено в среднем 1504 кг молока, что на 25 кг (на 1,6%) меньше, чем в январе-феврале 2022г. Средняя яйценоскость курицы-несушки составила 45 яиц, что на 12,5% больше уровня января-февраля 2022г.

В январе-феврале 2023г. оборот оптовой торговли составил 66904,2 млн руб., или 99,7% (в сопоставимых ценах) к январю-февралю 2022г.

В январе-феврале 2023г. оборот оптовой торговли на 89,3% формировался организациями оптовой торговли (в январе-феврале 2022г. – на 86,9%), оборот которых составил 59766,3 млн руб., или 102,5% (в сопоставимых ценах) к январю-февралю 2022г.

На организации без субъектов малого предпринимательства приходится 56,7% оптового оборота по области (37957,3 млн руб.), на субъекты малого предпринимательства – 43,3% (28946,9 млн руб.).

В январе-феврале 2023г. оборот розничной торговли во всех каналах реализации составил 45129,2 млн руб., что в сопоставимых ценах на 4,3% меньше января-февраля 2022г.

Оборот розничной торговли в январе-феврале 2023г., в основном, формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка) – 95,2%. Доля продажи на розничных рынках и ярмарках в обороте розничной торговли в январе-феврале 2023г. составила 4,8%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, напитков и табачных изделий в январе-феврале 2023г. составил 48,7%, непродовольственных товаров – 51,3%.

Населению области за январь-февраль 2023г. продано пищевых продуктов, напитков и табачных изделий на 21977,9 млн руб., непродовольственных товаров – на 23151,3 млн руб., что в сопоставимых ценах составило к уровню января-февраля 2022г., соответственно, 101,7 и 90,3%.

### 5.3. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Изучая рынок земельных участков, можно выделить ряд классификационных признаков, по которым можно сегментировать земельный рынок. Как показывает практика при идентификации земельного участка, прежде всего, уточняется его площадь, категория и целевое назначение.

Таблица 11. Сегментирование земельного рынка

Наименование	Признак
Категория	сельскохозяйственного назначения; населенных пунктов; промышленности и иного назначения; особо охраняемых территорий; лесного фонда; водного фонда; запаса
Целевое назначение	индивидуальное жилищное строительство; коттеджное строительство; загородные дома и резиденции;

Наименование	Признак
	садово-огородническое хозяйство; фермерское хозяйство; административно-производственные цели; прочее
Вида права	собственность; аренда; постоянное бессрочное пользование; владение
Местоположение и окружение	в непосредственной близости от водного объекта; в непосредственной близости лесного массива; в непосредственной близости от промышленного предприятия другое окружение
Размер	мелкие до 0,5 га; средние 0,5-5 га; большие 5-20 га; крупные свыше 50 га

Рынок недвижимости делится на два главных направления: рынок коммерческой недвижимости и рынок жилой недвижимости. Соответственно рынок земельных участков делится для жилых объектов и коммерческих. Деление рынка не является условным, все сделки с коммерческой и жилой недвижимостью определены законодательством РФ.

#### Земельные участки можно классифицировать на:

- земельные участки под офисно - торговой застройкой;
- земельные участки под индустриальной застройкой;
- земельные участки сельскохозяйственного назначения;
- земельные участки под объектами рекреации;
- земельные участки под Многоэтажной жилой застройкой;
- земельные участки под Индивидуальной жилой застройкой;
- Земельные участки для садоводства.

**Коммерческая недвижимость** - здания, сооружения или земельные участки, используемые для коммерческой деятельности с последующим извлечением постоянной прибыли или прироста капитала, дохода от аренды, инвестиционного дохода. Коммерческая недвижимость включает в себя офисные здания, объекты промышленности, гостиницы, торговые центры, магазины, сельскохозяйственные предприятия, склады и гаражи.

Таблица 12. Виды коммерческой недвижимости

Категория	Примеры
Свободного назначения	Отели, рестораны, кафе, спортивные сооружения
Розничная торговля	Магазины, торговые центры
Офисная	Кабинеты, офисные здания
Индустриальная	Производственные здания, складские помещения, административные, сервисные здания, АЗС, мойки, автосалоны и т. п.
Апартаменты	Многоквартирные дома, аренда на сутки
Социальная	Медицинские центры, бассейны, гольф-клубы, аэропорты

Из представленных категорий только первые 4 (четыре) категории имеют непосредственное отношение к коммерческой недвижимости, последние скорее жилые и социально направленные объекты, использование которых в коммерческих целях может приносить прибыль.

Недвижимость становится коммерческой если предполагается коммерческое использование с получением постоянного дохода.

Источник информации: Евгений Ардемасов «Офисная коммерческая недвижимость России. Информационно-аналитический справочник».

**К индустриальной застройке относятся** как земли населенных пунктов, так и земли промышленности для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений, промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

**К индивидуальной жилой застройке** относятся земли населенных пунктов, предназначенные для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства.

**К земельным участкам для садоводства** относятся земельные участки, расположенные в садовых товариществах.

Исходя из вида разрешенного использования Объекта оценки, в данном отчете проанализирован сегмент земельных участков категории земель сельскохозяйственного назначения для с/х производства, расположенных в Пензенской области.

## 5.4. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

### 5.4.1. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

Анализ предложений на продажу земельных участков в районе расположения объектов оценки и аналогичных оцениваемому участку районах позволил выявить объекты, которые предлагаются к продаже. Цена предложения земельных участков категории земель сельскохозяйственного назначения, расположенных в районе (соседних районах) расположения оцениваемого участка колеблется от 34 093 до 240 000 руб./га. Среднее значение – 115 676 руб./га.

Таблица 13. Цены предложений на продажу земельных участков

№ п/п	Местоположение	Близость к транспортным магистралям	Цена предложения, руб.	Площадь, га	Цена предложения руб./га	Источник
1	Пензенская область, Бессоновский р-н, с. Чертково	Удален от автодороги	1 400 000	10,0	140 000	<a href="https://olan.ru/r-n-bessonovskiy/sale-land-lot/agricultural/78170067-1000-0-sot-1400000-rub">https://olan.ru/r-n-bessonovskiy/sale-land-lot/agricultural/78170067-1000-0-sot-1400000-rub</a>
2	Пензенская область, р-н Белинский, район с. Козловка	6 км. от трассы	61 808 740	441,491	140 000	<a href="https://agroservers.ru/b/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya-1647386.htm">https://agroservers.ru/b/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya-1647386.htm</a>
3	Пензенская область, р-н Лунинский, с. Дарьевка	10 км. от трассы Р-158	5 280 000	35,2	150 000	<a href="https://agroservers.ru/b/zemelnyy-uchastok-v-luninskom-rayone-penzenskoy-oblasti-35-2-1568052.htm">https://agroservers.ru/b/zemelnyy-uchastok-v-luninskom-rayone-penzenskoy-oblasti-35-2-1568052.htm</a>
4	Пензенская область, р-н Никольский	Удален от автодороги	79 800 000	665,0	120 000	<a href="https://agroservers.ru/b/prodam-selkhoz-zemlyu-665-ga-v-penzenskoy-oblasti-1557289.htm">https://agroservers.ru/b/prodam-selkhoz-zemlyu-665-ga-v-penzenskoy-oblasti-1557289.htm</a>
5	Пензенская область, Бессоновский р-н, с. Лопатки	5 мин от трассы М5	8 990 000	112,041	80 238	<a href="https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_11204_ga_snt_dnp_2348740904">https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_11204_ga_snt_dnp_2348740904</a>
6	Пензенская область, Бессоновский р-н, с. Лопатки, с. Полевой	6 км. от трассы М5	4 000 000	94,3235	42 407	<a href="https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_90ga_snt_dnp_2224879841">https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_90ga_snt_dnp_2224879841</a>
7	Пензенская область, Бессоновский р-н, пос. Полевой	4 км. от трассы М5	7 000 000	69,1946	101 164	<a href="https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_zarechnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_691ga_snt_dnp_2348047067">https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_zarechnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_691ga_snt_dnp_2348047067</a>
8	Пензенская область, Бессоновский р-н, с. Чертково	Рядом с автодорогой (ул. Спирина, с. Чертково)	12 255 000	81,0	151 296	<a href="https://www.avito.ru/grabovo/zemelnye_uchastki/uchastok_81ga_snt_dnp_2895380316">https://www.avito.ru/grabovo/zemelnye_uchastki/uchastok_81ga_snt_dnp_2895380316</a>
9	Пензенская область, Городищенский р-н	Разно удалены	405 302 054	11 888,0	34 093	<a href="https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_gorodishchenskyy/zemelnye_uchastki/uchastok_11888_ga_snt_dnp_2179903591">https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_gorodishchenskyy/zemelnye_uchastki/uchastok_11888_ga_snt_dnp_2179903591</a>
10	Пензенская область, Земетчинский р-н, с. Кириллово	Рядом с автодорогой 58Н-69	25 339 196	467,00	54 260	<a href="https://www.avito.ru/vadinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_467_ga_snt_dnp_2340609690">https://www.avito.ru/vadinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_467_ga_snt_dnp_2340609690</a>
11	Пензенская область, Бессоновский р-н, д. Анновка	в 3 км от трассы Р-158	1 200 000	5,00	240 000	<a href="https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_2772615233">https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_2772615233</a>
12	Пензенская область, Бессоновский р-н, пос. Ера	4,5 км. от автодороги 58К-168	610 000	4,53	134 658	<a href="https://www.avito.ru/grabovo/zemelnye_uchastki/uchastok_45ga_snt_dnp_2450303337">https://www.avito.ru/grabovo/zemelnye_uchastki/uchastok_45ga_snt_dnp_2450303337</a>

### 5.4.2. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Фактическая цена земли, как товара, складывается с учетом соотношения спроса и предложения на рынке земли. Соответственно она зависит от тех факторов, которые определяют спрос и предложение.

Одна из особенностей земли как товара состоит в том, что количество предлагаемой на рынке земли ограничено, поэтому цена земли определяется в основном спросом: когда уровень спроса поднимается – цена повышается.

Под **спросом на рынке земли** понимаются земельные участки, которые субъекты рынка хотят и могут приобрести в данный период времени при данных условиях. Это могут быть земли сельскохозяйственного назначения, земли поселений и земли лесного фонда.

На спрос влияют следующие факторы:

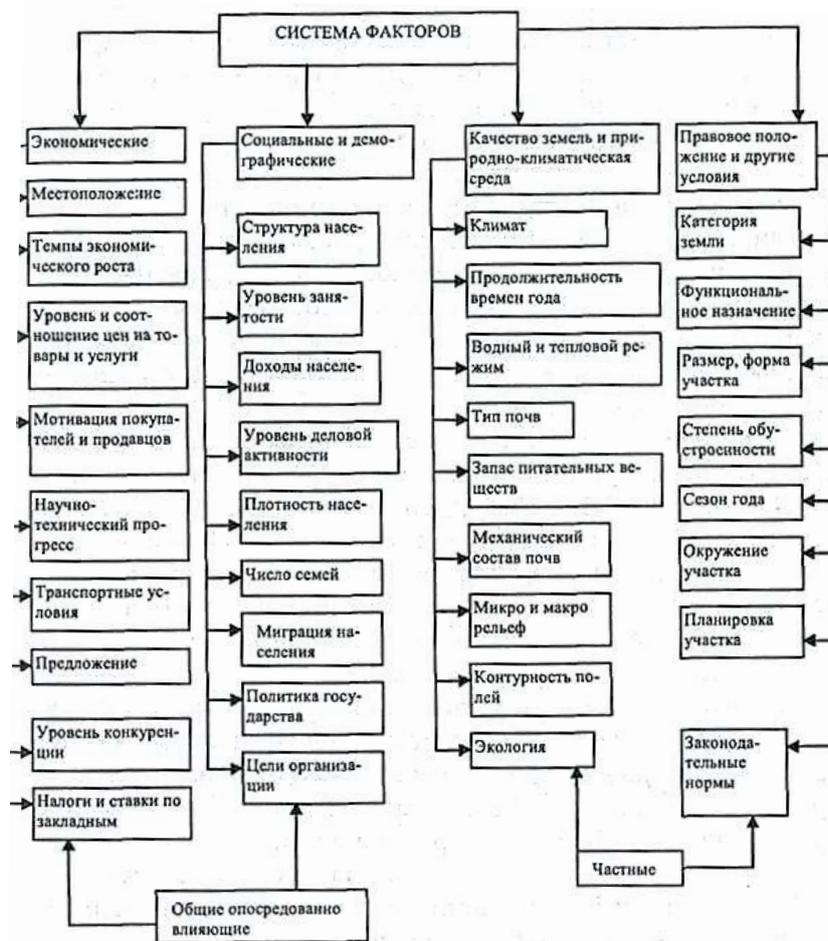


Рисунок 7. Факторы, влияющие на спрос

Под предложением земли подразумеваются все виды земельных участков, которые их собственники готовы продать в данный период времени при данных условиях, не противоречащих действующему законодательству.

Учитывая ограниченность ресурса, можно говорить о неэластичности совокупного предложения земли.

Предложение зависит от следующих факторов:

1. Рентный доход, приносимый земельным участком. Снижение дохода при прочих неизменных условиях способствует росту предложения земли и наоборот.
2. Банковский процент. Его рост способствует росту предложения и наоборот.
3. Издержки перевода земельных участков по целевому назначению.

Влияние цены на предложение и спрос противоречиво. Низкая цена на земельные участки может вести к росту спроса на них, если они неудобно расположены, требуют больших затрат для освоения и использования. При этом высокая цена на участки не обязательно предполагает увеличения их предложения.

На стоимость земли влияет совокупность факторов, которые можно объединить в следующие основные группы:

- социальные и демографические особенности;
- общая экономическая ситуация;
- правовое регулирование и действующие системы налогообложения;
- природные условия и окружающая среда;
- физические и качественные характеристики земельного участка;
- расположение земельного участка;
- доход, который можно получить, используя земельный участок.

На стоимость земельных участков в анализируемом сегменте оказывают влияние следующие факторы:

1. Скидка на торг. Диапазон скидки на торг определен на основании исследований рынка недвижимости, результаты которых представлены Ассоциацией развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2023 г. Согласно данному источнику значения скидки на торг представлены в таблице ниже.

**Таблица 14. Скидки на торг**

statrleit.ru/statistika-rynki/statistika-na-01-01-2023g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/3057-sidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2023-g

Справочная инфо... WhatsApp Банк-Оценщик До... Карта Ростова-на-... 24 https://ruskonsalt2... Яндекс Яндекс.Карты Картолека арбитра... СДЭК — услу

### Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 16.01.2023 г.)



Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrleit

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,97	0,91	0,93	0,91	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,95	0,89	0,92	0,89	0,86
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,94	0,84	0,88	0,84	0,79
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,64	0,94	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,93	0,87	0,90	0,87	0,83

2. Передаваемые права. Для земельных участков диапазон влияния вида передаваемых прав на стоимость проанализирован Ассоциацией развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2023 г. Согласно данному источнику значения и диапазоны фактора на передаваемые права приведены в таблице ниже.

Таблица 15. Влияние на стоимость вида передаваемых имущественных прав

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)

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

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность, общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей).

Итоги расчета StatRiel на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок при их совместной подаче по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить *	0,91	0,98	0,95
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,73	0,88	0,81

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

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

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

3. Категория земель/ вида разрешенного использования объекта оценки (ВРИ). Целевое назначение земельного участка является одним из определяющих факторов формирования стоимости. В зависимости от разрешенного использования стоимость земельного участка может изменяться в широком диапазоне. Однако зачастую предполагаемое разрешенное использование определяется не формально закрепленным видом в градостроительных документах, а перспективами района застройки и преобладающими соседними формами землепользования.

Для земельных участков диапазон влияния вида разрешенного использования может быть наглядно продемонстрирован на результатах исследования, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости - 2020. ООО «ПЦФКО», под редакцией Лейфера Л.А., 2020 г. (табл. 81, стр. 182) и «Справочнике оценщика недвижимости - 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. ООО «ПЦФКО», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г. (табл. №53 стр. 150). Согласно данным источникам значения и диапазоны фактора на стоимость земельных участков из земель различных категорий их функционального назначения (вида разрешенного использования) приведены в таблице ниже.

Таблица 16. Влияние на стоимость категории земель / ВРИ

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект аналог						
		под офисно-торговую застройку	под индустриальную застройку	под ИЖС	под объекты рекреации	под ЛПХ	СНТ, дача	с/х назначения
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,43	2,36	2,56	2,63	2,94	4,35
	под индустриальную застройку	0,70	1,00	1,67	1,79	1,84	2,06	3,04
	под ИЖС	0,42	0,60	1,00	1,06	1,11	1,24	1,83
	под объекты рекреации	0,39	0,56	0,93	1,00	1,03	1,15	1,70
	под ЛПХ	0,38	0,54	0,90	0,97	1,00	1,12	1,65
	СНТ, дача	0,34	0,49	0,81	0,87	0,89	1,00	1,48
	с/х назначения	0,23	0,33	0,56	0,59	0,61	0,68	1,00

Земельные участки		аналог			
		под многолетние насаждения	под пашню	под кормовые угодья	под залежь
объект оценки	под многолетние насаждения	1,00	1,30	1,74	2,18
	под пашню	0,77	1,00	1,34	1,68
	под кормовые угодья	0,57	0,75	1,00	1,25
	под залежь	0,46	0,60	0,80	1,00

4. Местоположение. Удобство местоположения, которое характеризуется транспортной доступностью, районом расположения, характеристикой окружения, перспективами развития, является одним из основных ценообразующих факторов. В каждом конкретном случае эта корректировка рассчитывается индивидуально.

Для земельных участков диапазон влияния местоположения по районам области может быть наглядно продемонстрирован на результатах исследования, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости - 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. ООО «ПЦФКО», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г. (табл. №16-19 стр. 84-85). Согласно данному источнику значения и диапазоны фактора местоположения приведены в таблице ниже.

Таблица 17. Влияние на стоимость местоположения

Земельные участки под пашню		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,21	1,35	1,55
	<30	0,82	1,00	1,11	1,28
	30-70	0,74	0,90	1,00	1,15
	>70	0,64	0,78	0,87	1,00

Земельные участки под коровьи угодья		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,22	1,38	1,64
	<30	0,82	1,00	1,13	1,34
	30-70	0,72	0,89	1,00	1,18
	>70	0,61	0,75	0,84	1,00

Земельные участки под многолетние насаждения		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,18	1,35	1,58
	<30	0,85	1,00	1,14	1,34
	30-70	0,74	0,88	1,00	1,17
	>70	0,63	0,75	0,85	1,00

Земельные участки, классифицируемые как заповедь		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,20	1,38	1,63
	<30	0,84	1,00	1,15	1,38
	30-70	0,72	0,87	1,00	1,18
	>70	0,61	0,73	0,85	1,00

В рамках корректировки на местоположение выделяется фактор расположения относительно автомагистралей. Для земельных участков диапазон влияния фактора расположения относительно автомагистралей может быть наглядно продемонстрирован на результатах исследования, проведенного сотрудниками НО «Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2023 г., сайт: <https://statrielt.ru/statistika-rynka>, на основании рыночных данных. Согласно данному источнику значения и диапазоны фактора местоположения приведены в таблице ниже.

Таблица 18. Влияние на стоимость расположения относительно магистралей (красная линия)



### на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)

- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,81	0,94	0,87
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,99	1,08	1,01
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,87	0,97	0,93
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,77	1,00	0,88
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,86	1,01	0,93

5. Площадь. В результате анализа рынка была выявлена зависимость стоимости единицы площади земельного участка от площади земельного участка: с увеличением площади участка уменьшается стоимость единицы площади. Степень влияния площади участка как ценообразующего фактора на стоимость может быть оценена по данным «Справочника оценщика недвижимости Земельные участки сельскохозяйственного назначения, ООО «ПЦМИОО», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г. (стр. 117).

Таблица 19. Влияние на стоимость площади участка

Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки с сельскохозяйственного назначения.

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 33

Площадь, га		Земельные участки под пашни				
		аналог				
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,39	1,51
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,24	1,34
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,12	1,22
	100-1000	0,72	0,81	0,89	1,00	1,08
	≥1000	0,66	0,75	0,82	0,92	1,00

6. Наличие строений под снос. Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Корректировка определена сотрудниками НО «Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2023 г., сайт: <https://statrielt.ru/statistika-rynka>, на основании рыночных данных.

Таблица 20. Зависимость стоимости участков от наличия строений под снос



Падать объявление... Мои объявления... База недвижимости... Статистика рынка... Для оценки... Оформление прав... Эксплуатация и ремонт... Анализ рынка... Калькулятор

**на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.01.2023 года**

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	0,99	0,91

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений – плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать

**5.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА**

Таблица 21. Основные выводы по анализу рынка

Наименование	Сегмент земельных участков
Динамика рынка	Стагнация цен, а также неопределенность, связанная с введенными санкциями
Спрос	Низкий
Предложение	В сопоставимых местах имеется достаточное количество предложений на продажу земельных участков в анализируемом сегменте
Диапазон цен	От 34 093 до 240 000 руб./га. Среднее значение – 115 676 руб. за 1 га
Основные ценообразующие факторы	- вид передаваемых прав, - категория земель / разрешенное использование, - местоположение, - расположения относительно крупной автомагистрали и автодороги с твердым покрытием, - площадь, - тип угодий, - наличие строений под снос

## 6. ПРОЦЕСС И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

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:

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

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

-информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения дохода от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

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

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

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

### 6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Определение стоимости недвижимости на основе затратного подхода основано на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости имущества. В затратном подходе земельный участок рассматривается свободным от застройки зданиями и сооружениями.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = 33_{ул} (ЗВ_{ул}) + PC_{зу} - И_n (1), \text{ где}$$

**PC** - рыночная стоимость;

**33<sub>ул</sub> (ЗВ<sub>ул</sub>)** –затраты на замещение (воспроизводство) улучшений;

**PC<sub>зу</sub>** - рыночная стоимость земельного участка;

**И<sub>n</sub>** - накопленный износ.

#### Методы определения рыночной стоимости земельного участка

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Министерства имущественных отношений России №568-р от 7 марта 2002 года, оценка земельных участков и прав на них имеет ряд особенностей, в частности:

- рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, целевого использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения земельных прав на земельный участок.

- рыночная стоимость земельного участка определяется, исходя из его наиболее эффективного использования (НЭИ). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

Для определения рыночной стоимости земельных участков согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы:

Таблица 22. Методы определения рыночной стоимости участков

Наименование метода	Относится к подходу
Метод сравнения продаж	Сравнительный
Метод выделения	Сравнительный с элементами затратного
Метод распределения	Сравнительный
Метод капитализации земельной ренты	Доходный
Метод остатка	Доходный с элементами затратного
Метод предполагаемого использования	Доходный

### Методы определения затрат на замещение (воспроизводство)

В рамках затратного подхода используются следующие методы определения стоимости строительства объекта недвижимости:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

**Метод сравнительной единицы** предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование и т. д.).

Для расчета затрат на замещение оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПВС, УПСС). Расчет осуществляется по следующим формулам:

$$Зз = ВС \times V_{стр.} \times K_p \times K_c \times K_{пз} \times K_{рк} \times K_{тэ} \times И_{ц} \times П_{п} \times НДС \text{ (2)}, \text{ где}$$

**Зз** - затраты на замещение, руб.

**ВС** - справочный показатель стоимости, руб./куб. м (руб./кв. м.);

**V<sub>стр.</sub>** - строительный объем здания (м<sup>3</sup>), протяженность (м), площадь (м<sup>2</sup>), количество (шт);

**K<sub>p</sub>** - коэффициент, учитывающий различие в объеме/площади здания между оцениваемым объектом и подобранным по справочнику аналогом;

**K<sub>c</sub>** - коэффициент, учитывающий сейсмичность территории, на которой расположен объект оценки;

**K<sub>пз</sub>** - коэффициент, учитывающий величину прочих непредвиденных затрат;

**K<sub>рк</sub>** - регионально-климатический коэффициент;

**K<sub>тэ</sub>** - территориально-экономический коэффициент;

**И<sub>ц</sub>** - коэффициент, учитывающий изменение цен после издания справочника;

**П<sub>п</sub>** - прибыль предпринимателя.

**НДС** - налог на добавленную стоимость.

$$ЗЗ = ВС \times K_{кр.} \times V_{стр.} \times K_{инд.} \times K_{п.} \times НДС \text{ (3)}, \text{ где}$$

**ВС** - базисный стоимостной показатель в уровне цен 1969 г., принятый из соответствующего сборника УПВС.

**K<sub>кр.</sub>** - поправочный коэффициент для III климатического района из соответствующего сборника УПВС.

**V<sub>стр.</sub>** - строительный объем здания (м<sup>3</sup>), протяженность (м), площадь (м<sup>2</sup>), количество (шт).

**K<sub>инд.</sub>** - индекс удорожания цен в строительстве на дату оценки.

**K<sub>п.</sub>** - поправочный коэффициент на отсутствие или наличие улучшения относительно базисной характеристики оцениваемого объекта.

**НДС** - налог на добавленную стоимость.

**Метод разбивки по компонентам** основан на использовании информации об отдельных конструктивных элементах здания – фундамент, стены, перекрытия и другие, которые оцениваются по стоимостным показателям, включающим и прямые, и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного элемента. Стоимость нового здания рассчитывается как сумма стоимостей всех конструктивных элементов по формуле:

$$ЗЗ = [\sum V \times C] \times K_n \times K_{и} \text{ (4)}, \text{ где}$$

**ЗЗ** – затраты на замещение(воспроизводство), руб.;

V - количество единиц конструктивного элемента;

C - стоимость единицы конструктивного элемента, руб.;

$K_n$  - коэффициент, учитывающий имеющиеся отличия между оцениваемым объектом и выбранным зданием-аналогом (для идентичного объекта  $K_n=1$ );

$K_{из}$  - коэффициент, учитывающий накопленный износ.

**Метод количественного обследования** предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этого необходимо провести детальный количественный и стоимостный анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом.

При оценке недвижимости затратным подходом соблюдается следующая последовательность действий:

- определяется рыночная стоимость прав земельного участка;
- определяются затраты на замещение объекта;
- определяется величина накопленного износа объекта;
- определяется рыночная стоимость объекта затратным подходом как сумма стоимости участка земли и затрат на замещение/воспроизводство объекта за минусом накопленного износа.

## 6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. В рамках сравнительного подхода применяется два метода: метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

**Метод сравнения продаж** основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние три-шесть месяцев. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Указанный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам и ценам предложений.

Алгоритм определения рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность:

- изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект;
- отбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- выбор наиболее существенных параметров сравнения для корректировки цен аналогов;
- анализ скорректированных значений единичных цен аналогов.

**Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ)** основывается на предположении, что существует прямая зависимость между ценой продажи объекта недвижимости, с одной стороны, и потенциальным валовым доходом, который может быть получен при сдаче объекта в аренду, - с другой.

Валовой рентный мультипликатор – это отношение цены продажи или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Рыночная стоимость в рамках метода валового рентного мультипликатора определяется по формуле:

$$PC = VD_o \times BPM_a = VD_o \times \left[ \frac{m \sum_{i=1}^m \frac{C_{ia}}{VD_{ia}}}{m} \right] / m \quad (5), \text{ где}$$

PC - рыночная стоимость оцениваемого объекта;

$VD_o$  – потенциальный или действительный валовой доход от оцениваемого объекта;

$BPM_a$  - усредненный валовой рентный мультипликатор по аналогам;

$C_{ia}$  - цена продажи i-ого сопоставимого аналога;

$VD_{ia}$  - потенциальный или действительный валовой доход i-ого сопоставимого аналога;

m - количество отобранных аналогов.

## 6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Расчет стоимости при данном подходе может осуществляться двумя методами: методом прямой капитализации и методом дисконтирования денежных потоков.

**Метод прямой капитализации (МПК)**, подразумевает что, ежегодный доход от объекта поддается прогнозу и не ожидается его значительных отклонений от прогнозного значения, стабилизированный доход или денежный поток за один год пересчитывается в стоимость путем деления этого дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются следующие:

- период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности;
- величина дохода постоянна;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

Стоимость в рамках метода прямой капитализации определяется по формуле:

$$V = \frac{I}{R} \quad (6), \text{ где}$$

**V** - рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

**I** - доход, приходящийся на объект оценки (ЧОД), руб.;

**R** - коэффициент капитализации для объекта оценки.

**Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП)**, подразумевает что, ежегодный доход объекта поддается прогнозу и ожидается, что потоки доходов будут поступать неравномерно, т.е. будущие потоки доходов будут сильно отличаться от текущих. Данный метод позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{M}{(1+i)^n} \quad (7), \text{ где}$$

**PV** - текущая стоимость;

**C<sub>t</sub>** - денежный поток периода **t**;

**i** - ставка дисконтирования денежного потока периода **t**;

**M** - стоимость реверсии, или остаточная стоимость.

#### 6.4. ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Министерства имущественных отношений России № 568-р от 07.03.2002 года оценка права собственности земельных участков имеет ряд особенностей, в частности:

- рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, целевого использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения земельных прав на земельный участок;
- рыночная стоимость земельного участка определяется, исходя из его наиболее эффективного использования (НЭИ). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

##### 6.4.1. МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объектов оценки с объектами - аналогами;
- 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 объектов оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объектов оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, при определении рыночной стоимости участков сельскохозяйственного назначения, как правило, являются:

- природно-климатические условия, определяющие тип и основные направления ведения сельскохозяйственного производства, и выбор наилучших или наиболее доходных для данной местности культур (местоположение);
- виды сельскохозяйственных угодий (пашня, сенокос, пастбище и т.д.) и производимых товарных культур (зерно, лен, масличные культуры, овощные культуры и т.д.);
- плодородие, технологические свойства и другие характеристики качества почв и рельефа, влияющие на урожайность сельскохозяйственных культур и продуктивность сельскохозяйственных земель;
- урожайность основных товарных культур, сложившаяся при наиболее распространенном уровне интенсивности ведения сельского хозяйства в регионе расположения объектов оценки;
- местоположение относительно рынков сбыта сельскохозяйственной продукции, первичной переработки продукции и центров технического обслуживания; улучшения, произведенные с сельскохозяйственными угодьями (мелиорация и т.д.);

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.

#### 6.4.2. МЕТОД ВЫДЕЛЕНИЯ

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

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- 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 стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, затраты на замещение или затраты на воспроизводства улучшений земельного участка.

Расчет рыночной стоимости земельного участка по данному методу производится по формуле:

$$V_{з\text{у}} = V_{е.о.} - S_{з/в} \text{ (8)}, \text{ где}$$

$V_{зy}$  – рыночная стоимость земельного участка;

$V_{e.o.}$  – рыночная стоимость единого объектов оценки, включающего в себя оцениваемый земельный участок и улучшения;

$S_{з/в}$  – затраты на замещение (воспроизводство) улучшений с учетом износа.

#### 6.4.3. МЕТОД РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

Метод 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.

Расчет рыночной стоимости земельного участка по данному методу производится по формуле:

$$V_{зy} = V_{e.o.} \times D_{зy} \text{ (9), где}$$

$V_{зy}$  – рыночная стоимость земельного участка;

$V_{e.o.}$  – рыночная стоимость единого объектов оценки, включающего в себя оцениваемый земельный участок и улучшения;

$D_{зy}$  – доля стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

#### 6.4.4. МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ

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

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.

Расчет осуществляется по формуле:

$$V = Z_p / R \text{ (10), где}$$

$V$  – рыночная стоимость земельного участка;

$Z_p$  – земельная рента (ЧОД), руб.;

$R$  – ставка капитализации.

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.

#### 6.4.5. 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:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Для расчета рыночной стоимости земельного участка методом остатка применяется следующая формула:

$$V_{zy} = \frac{I_{e.o.} - V_y \times R_y}{R_{zy}} \quad (11), \text{ где}$$

$V_{zy}$  – рыночная стоимость земельного участка;

$I_{e.o.}$  – чистый операционный доход единого объекта недвижимости;

$V_y$  – затраты на замещение (воспроизводство) улучшений;

$R_{zy}$  – ставка капитализации доходов от земли;

$R_y$  – ставка капитализации доходов от улучшений.

#### 6.4.6. 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.

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

Расчет осуществляется по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{M}{(1+i)^n} \quad (12), \text{ где}$$

**PV** - текущая стоимость земельного участка;

**C<sub>t</sub>** - денежный поток периода *t*;

**i** - ставка дисконтирования денежного потока периода *t*;

**M** - стоимость реверсии, или терминальная стоимость;

**n** - длительность прогнозного периода.

## 6.5. ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ СЕРВИТУТА

Методологические основы оценки соразмерной платы за сервитут закладываются ст. 274 ГК РФ.

Сервитут – это предоставление права ограниченного пользования участком. Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута (п. 1 ст. 274 ГК РФ).

Сервитут может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (п. 1 ст. 23 ЗК РФ).

Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком (п. 5 ст. 274 ГК РФ).

Плата за сервитут определяется судом исходя из принципов разумности и соразмерности с учетом характера деятельности сторон, площади и срока установления сервитута и может иметь как форму единовременного платежа, так и периодических платежей ("Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017)).

Размер платы за сервитут должен быть соразмерен той материальной выгоде, которую приобретает собственник земельного участка в результате установления сервитута, компенсируя те ограничения, которые претерпевает собственник земельного участка, обремененного сервитутом.

В размер платы включаются разумные затраты, возникающие у собственника объекта недвижимости в связи с ограничением его права собственности или созданием условий для реализации собственником объекта недвижимости, для обеспечения использования которого сервитут установлен, права ограниченного пользования (например, связанных с необходимостью организации проезда через принадлежащий собственнику земельный участок, сносом или переносом ограждений, с соблюдением пропускного режима, поддержанием части участка в надлежащем состоянии), а также образовавшихся в связи с прекращением существующих обязательств собственника участка, обремененного сервитутом, перед третьими лицами.

При этом необходимо, в том числе, учитывать долю земельного участка, ограниченную сервитутом, в общей площади земельного участка; срок установления сервитута; объем ограничения пользования земельным участком и интенсивность его предполагаемого использования; характер неудобств, испытываемых собственником недвижимого имущества, обремененного сервитутом; степень влияния сервитута на возможность распоряжения земельным участком.

Принимая решение об определении характера платы за сервитут (единовременной выплате в полном объеме или периодических платежах в течение всего срока действия сервитута), в целях наибольшего соблюдения баланса интересов истца и ответчика необходимо учитывать не только содержание заявленных истцом требований, но и конкретные условия, и объем сервитута.

Поскольку сервитут является обременением для собственника (обременяемого) участка, соразмерная плата (на которую имеет право претендовать собственник обремененного участка) должна компенсировать убытки, причиненные собственнику обремененного сервитутом земельного участка или иного объекта недвижимости, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Методическую базу оценки соразмерной платы за публичный сервитут устанавливает Приказ Министерства экономического развития РФ от 4 июня 2019 г. N 321 "Об утверждении методических рекомендаций по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков,

находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам”.

Методика определения соразмерной платы за частный сервитут аналогична методике определения соразмерной платы за публичный сервитут.

При определении платы за публичный сервитут рекомендуется исходить из того, что такая плата представляет собой определяемую разницу между рыночной стоимостью земельного участка до установления публичного сервитута и после его установления.

При определении платы за публичный сервитут в отношении обременяемого этим сервитутом земельного участка рекомендуется учитывать:

- 1) установленное разрешенное использование земельного участка;
- 2) существующие до установления публичного сервитута ограничения (обременения) прав на земельный участок;
- 3) степень обременения публичным сервитутом земельного участка в целом (а не отдельной его части).

При расчете платы за публичный сервитут целесообразно установить, что уменьшение рыночной стоимости земельного участка (прав на него) непосредственно связано с осуществлением публичного сервитута, имея в виду, что если права на земельный участок ограничены установлением зон с особыми условиями использования территории в отношении линейного объекта, который размещается на условиях публичного сервитута, то плата за публичный сервитут возмещает лишь такое уменьшение рыночной стоимости, которое может возникать дополнительно по сравнению с существующими ограничениями прав на земельный участок.

В связи с этим рекомендуется исходить из того, что указанные в пункте 10 статьи 39.46 Земельного кодекса Российской Федерации убытки, напрямую не связанные непосредственно с использованием для осуществления публичного сервитута земельного участка (перерыв в хозяйственной деятельности правообладателя земельного участка, вызванный последствиями деятельности, для обеспечения которой установлен публичный сервитут, повреждение имущества в ходе осуществления публичного сервитута, в том числе случайное и т.п.), не включаются в плату за публичный сервитут и возмещаются правообладателю земельного участка отдельно.

Кроме положений законодательства, методическую базу оценки соразмерной платы за сервитут устанавливают методические рекомендации, разработанные саморегулируемыми организациями оценщиков. Наиболее актуальными являются «Методические рекомендации по определению соразмерной платы за сервитут», разработанные СПО РОО, утвержденные 03.12.2021 г., протокол № 86<sup>5</sup>

В них, в частности, дается определение частному сервитуту – это право лица (лиц) на ограниченное пользование чужими землями или чужими земельными участками, зданиями, сооружениями и другим недвижимым имуществом, обеспечивающее интересы конкретных лиц, устанавливаемое по соглашению сторон или на основании решения суда.

В основном, методические рекомендации СПО РОО обобщают нормативные акты, касающиеся понятий сервитута, порядка и сроков его установления, а также рекомендуют учитывать, в частности, следующие положения:

- Материальная выгода, которую приобретает сервитуарий в результате установления сервитута на объект оценки, может рассматриваться как эквивалент арендной платы, исходя из материальной выгоды, которую мог бы получить собственник (правообладатель) от сдачи объекта оценки в аренду с учетом характера его использования.
- Величина единовременной платы за сервитут может быть определена как текущая стоимость арендных платежей (включая расходы на налоги), соответствующих доле участия сервитуария во владении и пользовании объектом оценки.
- При расчетах следует учитывать соразмерность - собственник (правообладатель) объекта оценки не должен обогащаться на получаемой плате за сервитут.
- Рекомендуется учитывать, что суммы компенсации затрат собственника (правообладателя) объекта оценки на коммунальные платежи, охрану, текущий и капитальный ремонт, асфальтирование и прочие улучшения объекта оценки могут не учитываться при расчете величины соразмерной платы за сервитут и быть урегулированы путем заключения отдельных договоров между собственником (правообладателем) объекта оценки и сервитуарием.

Более общий подход по вопросам оценки сервитутов предложен в «Методике оценки влияния внешних износ, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости» Е.Е. Яскевича. В частности, автором методики рекомендуются следующие методы для оценки соразмерной платы за сервитут:

<sup>5</sup> <http://sroroo.ru/evaluators/methodology/3550641/>

Таблица 23. Методы оценки стоимости сервитута<sup>6</sup>

№ п/п	Описание метода	Алгоритм расчета стоимости сервитута	Условия применения метода
<b>Оценка земельных сервитутов (Ссерв)</b>			
1	Анализ парных продаж, когда на рынке купли – продажи недвижимости продаются объекты с сервитутами и без них	Анализируется сегмент рынка купли – продажи объектов недвижимости; Определяются парные продажи объектов без сервитутов (Сзу.бс) и с сервитутами (Сзу.сс); <b>Ссерв = Сзубс – Сзусс;</b> Набираются статистически достоверные данные и производится осреднение	Метод ориентируется на <b>развитой рынок</b> купли – продажи объектов недвижимости (такового может и не быть)
2	Сравнение доходов от арендной платы объектов, аналогичных оцениваемому объекту, одни из которых с сервитутами, а другие – нет.	Анализируется сегмент рынка сдачи в аренду объектов недвижимости; Определяются парные арендные ставки для объектов без сервитутов (Ар.бс) и с сервитутами (Ар.сс); Определяются валовые рентные мультипликаторы для объектов без сервитутов (ВРМбс) и с сервитутами (ВРМсс); Определяются стоимости земельных участков без сервитутов (Сзубс) и с сервитутами (Сзусс) <b>Сзубс = Ар.бс * ВРМбс;</b> <b>Сзусс = Ар.сс * ВРМсс</b> Определяются разницы в стоимостях объектов: <b>Ссерв = Сзубс – Сзусс;</b> Набираются статистически достоверные данные и производится осреднение	Метод ориентируется на <b>развитой рынок</b> сдачи в аренду объектов недвижимости (такового может и не быть); Требуется определить валовые рентные мультипликаторы путем анализа сос-тояния рынка;
3	Метод учета потери в площади ЗУ	Определяется величина площади ЗУ, связанная с прямым действием сервитута (Пс); Определяется общая площадь ЗУ (По); Определяется стоимость всего ЗУ без обременения (Сбс); Определяется коэффициент относительного снижения стоимости ЗУ (Озу): <b>Озу = Пс / По;</b> Определяется стоимость сервитута (Ссерв) <b>Ссерв = Сбс*Озу</b> или <b>Ссерв = Сбс * (Пс / По)</b>	Метод применим как <b>при развитом рынке, так и при отсутствии рынка</b> купли – продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости; Метод применим только для сервитутов, связанных с площадью участка (право прохода, общественный колодец, трубопроводы, электроснабжение и т.п.)
4	Метод эффективного использования для строительства улучшений	Однозначного алгоритма расчета нет. Общие рекомендации: Предполагается прямая зависимость стоимости ЗУ от выхода площадей (объемов и т.п.) улучшений; Проводятся все расчеты в рамках АННЭИ; Определяется наиболее эффективное использование ЗУ для целей строительства без наличия сервитута; Определяется оптимальный застраиваемый объем и пятно застройки; Определяется стоимость ЗУ без сервитута (Сзу.бс); Определяются выгоды от строительства без сервитута (прибыль предпринимателя и т.п.) <b>Вбс</b> ; Определяются параметры застройки при наличии сервитута; Определяются выгоды от строительства при наличии сервитута (прибыль предпринимателя и т.п.) - <b>Всс</b> ; Определяется стоимость сервитута: <b>Ссерв = Сзу.бс *(Всс/ Вбс)</b>	Метод применим как <b>при развитом рынке, так и при отсутствии рынка</b> купли – продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости; Метод применим только для сервитутов, связанных с ограничениями по вертикали (высота застройки, глубина котлована и т.п.); Метод применим только для ЗУ, предназначенных для строительства улучшений.

<sup>6</sup> Сборник рыночных корректировок СРК – 2021. НЦПО. Под ред. к.э.н. Е. Е. Яскевича.

Таблица 24. Описание объектов-аналогов, принятых для сравнения (продолжение)

№ п/п	Описание метода	Алгоритм расчета стоимости сервитута	Условия применения метода
5	Долевой метод эффективного использования для строительства улучшений	Однозначного алгоритма расчета нет. Общие рекомендации: Предполагается прямая зависимость стоимости ЗУ от выхода площадей (объемов и т.п.) улучшений; Проводятся все расчеты в рамках АННЭИ; Определяется наиболее эффективное использование ЗУ для целей строительства без наличия сервитута; Определяется стоимость ЗУ без сервитута ( <b>Сзу.бс</b> ) Определяется оптимальный застраиваемый объем и пятно застройки; Определяется доля вклада инженерных сетей и коммуникаций <b>Дбс</b> ; Определяются выгоды от строительства (прибыль предпринимателя и т.п.) <b>Вбс</b> ; Определяются параметры застройки при наличии сервитута; Определяется доля вклада инженерных сетей и коммуникаций <b>Дсс</b> ; Определяются выгоды от строительства (прибыль предпринимателя и т.п.) - <b>Всс</b> Определяется коэффициент относительного снижения стоимости ЗУ ( <b>Озу</b> ): $\text{Озу} = \text{Дсс} * \text{Всс} / \text{Дбс} * \text{Вбс};$ Определяется стоимость сервитута: $\text{Ссерв} = (1 - \text{Озу}) * \text{Сзу.бс}$	Метод применим как <b>при развитом рынке, так и при отсутствии рынка</b> купли – продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости; Метод применим только для сервитутов, связанных с ограничениями по прокладке инженерных сетей и коммуникаций; Метод применим только для ЗУ, предназначенных для строительства улучшений.

Источник: *Земельные сервитуты: практика оценки соразмерной платы», Вестник ТГУ, выпуск 2 (142), 2015. Авторы: В.Д. Мамонтов, д.э.н.; В.Ю. Сулягин, к.э.н.; Я.Ю. Радюкова, к.э.н.*

Согласно Методическим рекомендациям по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам<sup>7</sup> при определении платы за сервитут рекомендуется исходить из того, что такая плата представляет собой определяемую, в том числе с учетом положений Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"<sup>1</sup>, разницу между рыночной стоимостью земельного участка (в случае установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в частной собственности) либо рыночной стоимостью прав на земельный участок, предоставленный гражданину или юридическому лицу (в случае установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности), до установления публичного сервитута и после его установления (учитывая ограничения использования земельного участка и другие обстоятельства, возникающие в связи с установлением публичного сервитута и той деятельностью, которая может осуществляться на земельном участке обладателем публичного сервитута).

При определении платы за сервитут рекомендуется рыночную стоимость прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и предоставленный гражданам или юридическим лицам, определять с учетом следующих особенностей:

1) в случае если земельный участок, в отношении которого установлен публичный сервитут, предоставлен юридическому лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования, то рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка на установленный законом предельный (максимальный) срок, а в случае отсутствия установленного законом предельного (максимального) срока - на сорок девять лет;

2) в случае если земельный участок, в отношении которого установлен публичный сервитут, предоставлен гражданину или имеющей право на бесплатное предоставление в собственность этого земельного участка организации на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения, то рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость земельного участка.

В случае если земельный участок, в отношении которого установлен публичный сервитут, находится в общей долевой собственности или предоставлен в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, то плату за публичный сервитут для каждого из участников долевой собственности или арендаторов

<sup>7</sup> Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 04.06.2019 г. № 321 «Об утверждении Методических рекомендаций по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам»

рекомендуется рассчитывать пропорционально их доле в праве собственности (в праве аренды) на земельный участок.

В случае если публичный сервитут устанавливается в отношении части земельного участка, то плату за публичный сервитут рекомендуется определять пропорционально площади этой части земельного участка.

При определении платы за публичный сервитут в отношении обременяемого этим сервитутом земельного участка рекомендуется учитывать:

- 1) установленное разрешенное использование земельного участка;
- 2) существующие до установления публичного сервитута ограничения (обременения) прав на земельный участок;
- 3) степень обременения публичным сервитутом земельного участка в целом (а не отдельной его части), которая выражается в:
  - возможности продолжения использования земельного участка после установления публичного сервитута в соответствии с его разрешенным использованием;
  - продолжительности срока публичного сервитута;
  - объеме, содержании и сроке работ, осуществляемых владельцем публичного сервитута, и степени их влияния на хозяйственную деятельность на земельном участке;
  - затруднении хозяйственной деятельности в связи с осуществлением публичного сервитута в сравнении с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок.

При расчете платы за публичный сервитут ее размер рекомендуется определять с учетом стоимости имущества правообладателей земельных участков на дату, предшествующую не более чем на тридцать дней дате направления правообладателю земельного участка соглашения об осуществлении публичного сервитута.

При установлении правообладателя земельного участка используются сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, а в случае отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости сведений о зарегистрированных правах документы о правах на землю, представленные правообладателем земельного участка, в том числе прилагаемые к заявлению об учете прав (обременений прав) на земельные участки в соответствии с пунктом 8 статьи 39.42 Земельного кодекса Российской Федерации<sup>2</sup>.

При расчете платы за публичный сервитут целесообразно установить, что уменьшение рыночной стоимости земельного участка (прав на него) непосредственно связано с осуществлением публичного сервитута, имея в виду, что если права на земельный участок ограничены установлением зон с особыми условиями использования территории в отношении линейного объекта, который размещается на условиях публичного сервитута, то плата за публичный сервитут возмещает лишь такое уменьшение рыночной стоимости, которое может возникать дополнительно по сравнению с существующими ограничениями прав на земельный участок.

В связи с этим рекомендуется исходить из того, что указанные в пункте 10 статьи 39.46 Земельного кодекса Российской Федерации убытки, напрямую не связанные непосредственно с использованием для осуществления публичного сервитута земельного участка (перерыв в хозяйственной деятельности правообладателя земельного участка, вызванный последствиями деятельности, для обеспечения которой установлен публичный сервитут, повреждение имущества в ходе осуществления публичного сервитута, в том числе случайное и т.п.), не включаются в плату за публичный сервитут и возмещаются правообладателю земельного участка отдельно.

Обстоятельства, влияющие на расчет размера платы за публичный сервитут, рекомендуется учитывать однократно.

Если в соответствии с законодательством, а также соглашением об осуществлении публичного сервитута на обладателя публичного сервитута возлагается обязанность по созданию неотделимых улучшений, остающихся в собственности правообладателя земельного участка, то при определении платы за публичный сервитут рекомендуется предусматривать ее соразмерное снижение на стоимость данных улучшений.

При определении стоимости прав, в том числе права аренды, на земельный участок, обременяемый публичным сервитутом, рекомендуется принимать во внимание текущее состояние земельного участка и его готовность к использованию в соответствии с разрешенным использованием, и в частности:

- 1) степень благоустройства и характеристики расположенных на земельном участке зданий, сооружений, сетей инженерно-технического обеспечения, влияние деятельности, осуществляемой правообладателем публичного сервитута на сохранение уровня благоустройства земельного участка и состояние указанных зданий, сооружений и сетей, а также необходимость и объем затрат на подготовку или восстановление возможности использования данного участка его правообладателем в той степени, в какой это было возможно до установления сервитута;

2) характер хозяйственной деятельности правообладателя земельного участка и мероприятия, выполненные для ее дальнейшего осуществления (запланированное строительство объектов капитального строительства, выполнение работ по благоустройству территории, необходимость уборки урожая, создание защитных сооружений, завершение инвестиционного проекта, текущее или запланированное проведение инженерных изысканий, архитектурно-строительное проектирование);

3) срок договора аренды или договора безвозмездного пользования.

В случае если соглашением об осуществлении публичного сервитута определяется, что плата за публичный сервитут должна вноситься периодическими платежами, то для расчета такого платежа рекомендуется общий размер платы, определенный в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями, разделять на общее число запланированных платежей. Одновременно в указанном случае в соглашении об осуществлении публичного сервитута рекомендуется предусматривать, что такие платежи могут быть изменены на размер уровня инфляции за каждый год, в течение которого будет действовать указанное соглашение об установлении сервитута.

#### 6.6. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ПРИ ОЦЕНКЕ СЕРВИТУТА

Анализ предлагаемых методов приводит к следующим выводам:

- **Методы «анализа сравнительных продаж» и «сравнения доходов от арендной платы объектов»** требуют развитого рынка купли-продажи (или аренды) объектов, обремененных сервитутом (и, по сути, основываются на методе парных продаж с его противоречиями). В действительности подобного рынка нет, что делает эти методы лишь теоретическими.

- **«Метод эффективного использования для строительства улучшений»** довольно сложен с практической точки зрения. Первое ограничение метода – его неуниверсальность, т. е. он применяется только для земельных участков, подлежащих застройке. Второе ограничение заключается в том, что обременение, возникающее в результате сервитута, проявляется в ограничении степени и / или вариантах застройки. Наконец, варианты застройки в соответствии с НЭИ (без установления сервитута и с ним) требуют от оценщика технических знаний в области строительства. По сходным причинам практически не реализуем и **«долевой метод эффективного использования для строительства улучшений»**.

- Оставшийся **метод учета потери в площади земельного участка** применим как при развитом рынке, так и при отсутствии рынка купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости. Метод применим только для сервитутов, связанных с площадью участка (право прохода, общественный колодец, трубопроводы, электроснабжение и т.п.).

**В данном отчете применяется метод учета потери в площади земельного участка, поскольку оцениваемая величина соразмерной платы за сервитут связана с площадью участка (часть участка под магистральным нефтепроводом). Данный метод позволяет определить соразмерную плату за несрочный сервитут при единовременной выплате.**

Для последующего расчета соразмерной платы за сервитут необходимо изначально определить рыночную стоимость всего земельного участка до установления сервитута и рыночную стоимость всего земельного участка после установления сервитута.

#### 6.7. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ПРИ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

**Метод сравнения продаж (сравнительный подход).** 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). При анализе рынка оценщик выявил достаточное количество достоверной информации о сделках (предложениях) на свободном рынке, что позволило применить метод сравнения продаж. Выбранный подход соответствует цели оценки, предполагаемому использованию результатов оценки.

**Метод выделения (сравнительный подход с элементами затратного).** Метод выделения применяется при наличии информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости. Оцениваемый участок является незастроенным, поэтому данный метод не применим.

**Метод распределения (сравнительный подход).** При возможности применения метода сравнения продаж, основанного на данных о продажах/предложениях к продаже сопоставимых свободных от застройки земельных участков, применение метода распределения избыточно. Оцениваемый участок является незастроенным, поэтому данный метод не применим.

**Метод капитализации земельной ренты (доходный подход).** Метод капитализации земельной ренты может быть применен при наличии развитого рынка аренды земли на рыночных условиях. В настоящее время в населенных пунктах рынок аренды не развит, в основном связан с арендой земельных участков собственниками зданий у муниципалитетов или государства. Условия данных сделок, по мнению оценщика, не могут соответствовать в полной мере критериям рыночных сделок.

**Метод остатка и метод предполагаемого использования (доходного подхода)** основаны на определении стоимости земли как разницы между стоимостью единого объекта недвижимости и затрат на его создание. Данные методы имеют высокую чувствительность к большому количеству используемых в них переменных, в том числе данных о доходности и стоимости единых объектов недвижимости, величине

затрат на создание улучшений, а также сложно поддающимся расчету показателям прибыли предпринимателя и внешнего износа при его наличии. Данные методы могут давать хорошие результаты определения стоимости земельных участков под высокоплотной застройкой, многофункциональными и коммерческими объектами. Для низкоплотной застройки, в том числе для оценки участков под ИЖС, при наличии развитого рынка купли-продажи и возможности применения сравнительного подхода, применение методов доходного подхода избыточно и может лишь снизить точность оценки, внести в нее большую долю субъективизма и неопределенности.

**Таким образом, при оценке рыночной стоимости земельного участка применен метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.**

#### **6.8. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ**

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

Если в рамках применения какого-либо подхода Оценщик использовал более одного метода оценки, результаты применения методов оценки согласовываются с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки учитывается вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждение Оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

## **7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

Данный Раздел отражает последовательный процесс определения рыночной стоимости земельных участков, для последующего расчета соразмерной платы за сервитут.

### **7.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ**

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с аналогичными объектами, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

### **7.2. ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНИВИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ**

Для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка был произведен анализ предложений по продаже подобных объектов недвижимости из открытых источников, указанных в Разделе 5.4.1. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако, Оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому по всем аналогам приведены копии интернет – страниц и СМИ.

Для проведения оценки стоимости земельного участка был осуществлен отбор объектов-аналогов. Основными правилами отбора являлись такие характеристики, как:

- Местоположение. Объекты должны располагаться в районе расположения оцениваемого участка (Пензенская область).
- Категория земель и тип разрешенного использования. Земли должны относиться к участкам с категорией земель – земли сельскохозяйственного назначения.
- Размер участка. Размер должен максимально соответствовать оцениваемой площади. Если приближенные аналоги по размеру площади отсутствуют, допускаются участки с площадью, отличающейся как в большую, так и в меньшую сторону.
- Тип угодий. Земельные участки аналоги должны иметь тип угодий – пашня (обрабатываемая).
- Наличие улучшений: к расчетам принимаются незастроенные участки. Если отсутствуют незастроенные земельные участки, то в расчетах используется застроенные земельные участки и вводится корректировка на наличие строений.
- По стоимостным значениям попадают в средний диапазон цен.

Для определения рыночной стоимости участков был произведен анализ предложений по продаже подобных объектов недвижимости из открытых источников, указанных в Табл. 13 раздела «Анализ рынка». К расчету приняты аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 8 из таблицы 13 Отчета как наиболее сходные с оцениваемым участком по ценообразующим факторам.

### **7.3. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ**

В оценочной практике дифференцированно рассматривают объекты недвижимости по двум группам: неосвоенные и освоенные земельные участки. По первой группе при анализе продаж или предоставлении в долгосрочную аренду незастроенных участков можно выделить две основные единицы сравнения 1) цену за единицу площади; 2) цену на весь участок.

Принятие в качестве единицы сравнения цены за весь участок возможно, если рассматриваются стандартные по размерам земельные участки.

Согласно подп. г) п. 22 ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема. Подобранные объекты-аналоги и объект оценки отличаются по площади, поэтому в качестве единицы сравнения использована стоимость за единицу площади, в частности за 1 Га земельного участка.

Таблица 25. Описание объектов-аналогов, принятых для сравнения

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
<b>Описание объекта</b>	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
<b>Цена предложения объекта, руб.</b>	5 280 000	1 400 000	61 808 740	12 255 000	79 800 000
<b>Площадь объекта, га</b>	35,2000	10,0000	441,4910	81,0000	665,0000
<b>Стоимость предложения, руб./га</b>	150 000	140 000	140 000	151 296	120 000
<b>Дата предложения</b>	24 марта 2023 г.	24 апреля 2023 г.	21 апреля 2023 г.	03 апреля 2023 г.	03 апреля 2023 г.
<b>Адрес</b>	Пензенская область, р-н Лунинский, с. Дарьевка	Пензенская область, Бессоновский р-н, с. Чертково	Пензенская область, р-н Белинский, район с. Козловка	Пензенская область, Бессоновский р-н, с. Чертково	Пензенская область, р-н Никольский
<b>Удаленность от областного центра</b>	Более 70 км.	Менее 30 км.	Более 70 км.	Менее 30 км.	Более 70 км.
<b>Вид права на землю</b>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Категория земель</b>	земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства
<b>Тип угодий</b>	пашня	пашня	пашня	пашня	пашня
<b>Кадастровый номер</b>	58:16:0830101:75	-	58:04:0342102:165, 58:04:0342102:276, 58:04:0342102:279	58:05:0710102:71, 58:05:0710102:32, 58:05:0710102:72, 58:05:0370101:1395	-
<b>Наличие коммуникаций</b>	нет	нет	нет	нет	нет
<b>Наличие построек</b>	нет	нет	нет	нет	нет
<b>Расположение относительно автомагистралей (автодорог)</b>	Удален на 10 км. от автодороги с асфальтовым покрытием (трасса Р-158)	Удален от автодороги с асфальтовым покрытием	Удален на 6 км. от автодороги с асфальтовым покрытием	Рядом с автодорогой (ул. Спирина, с. Чертково)	Удален от автодороги с асфальтовым покрытием
<b>Ссылка на источник информации</b>	<a href="https://agroserver.ru/b/zemelnyy-uchastok-v-luninskom-rayone-penzenskoj-oblasti-35-2-1568052.htm">https://agroserver.ru/b/zemelnyy-uchastok-v-luninskom-rayone-penzenskoj-oblasti-35-2-1568052.htm</a>	<a href="https://olan.ru/r-n-bessonovskiy/sale-land-lot/agricultural/78170067-1000-0-sot-1400000-rub">https://olan.ru/r-n-bessonovskiy/sale-land-lot/agricultural/78170067-1000-0-sot-1400000-rub</a>	<a href="https://agroserver.ru/b/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya-1647386.htm">https://agroserver.ru/b/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya-1647386.htm</a>	<a href="https://www.avito.ru/grabovo/zemelnye_uchastki/uchastok_81ga_snt_dnp_2_895380316">https://www.avito.ru/grabovo/zemelnye_uchastki/uchastok_81ga_snt_dnp_2_895380316</a>	<a href="https://agroserver.ru/b/proram-selkhoz-zemlyu-665-ga-v-penzenskoj-oblasti-1557289.htm">https://agroserver.ru/b/proram-selkhoz-zemlyu-665-ga-v-penzenskoj-oblasti-1557289.htm</a>

## ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Все поправки вносятся в процентном либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристики оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристики.

**Корректировка на торг (скидка на продажу).** Размер скидки на торг учтен на основании исследований, проведенных Ассоциацией развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2023 г. Скидка на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения в текущих экономических условиях, принимается -20%.

Таблица 26. Скидки на торг

← → ↻ statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3057-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2023

Справочная инфо... WhatsApp Банк-Оценщик: До... Карта Ростов-на-... 24 https://ruskonsalt2... Яндекс Яндекс.Карты Картотека арбитра... СДЭК — услу...

### Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам регламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,97	0,91	0,93	0,91	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,96	0,89	0,92	0,89	0,86
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,94	0,84	0,88	0,84	0,79
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,64	0,94	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,93	0,87	0,90	0,87	0,83

**Корректировка на передаваемые имущественные права.** Оцениваемые земельные участки находятся на правах постоянного (бессрочного) пользования. В соответствии с п. 3 ст. 269 ГК РФ Лица, которым земельные участки предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование, не вправе распоряжаться такими земельными участками, за исключением случаев заключения соглашения об установлении сервитута и передачи земельного участка в безвозмездное пользование гражданину в виде служебного надела в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. Таким образом право постоянного (бессрочного) пользования можно приравнять к аренде на 49 лет.

Для земельных участков диапазон влияния вида передаваемых прав на стоимость проанализирован Ассоциацией развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2023 г. Согласно данному источнику значения и диапазоны фактора на передаваемые права приведены в таблице ниже.

Корректировка на передаваемые имущественные права для оцениваемых земельных участков введена в размере среднего значения для участков земли сельскохозяйственного назначения в размере -26% (0,74).

**Таблица 27. Влияние на стоимость вида передаваемых имущественных прав**

statrueit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3049-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023g

Справочная инфо... WhatsApp Банк-Оценщик До... Карта России на... 24 https://ruskonsalt2... Яндекс Яндекс.Карты Картотека арбитра... СДЭК — услу

### Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 15.01.2023 г.)

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

**Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку \***

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,74	0,92	0,84
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,89	0,98	0,94
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,79	0,94	0,87
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,61	0,87	0,74
5	Для других целей	0,66	0,95	0,81

**Корректировка на условия финансирования.** Цена сделки с объектами-аналогами учитывает способ финансирования приобретения недвижимости. Выделяют три способа финансирования:

- финансирование за счет собственных средств инвестора единым платежом;
- смешанное финансирование с использованием банковского кредита, как правило, ипотечного;
- смешанное финансирование с использованием кредита, предоставляемого продавцом, или покупка в рассрочку.

Отсрочка оплаты приводит к увеличению цены сделки. Однако условия предоставления банком или продавцом заемных средств покупателю могут отличаться в рассматриваемых сделках и, главное, отличаться от условий, установленных ссудным рынком на дату оценки.

Предполагается, что оцениваемый объект может быть приобретен за счет собственных средств, единовременным платежом, без рассрочек. Оценщиком было сделано допущение, что объекты-аналоги также продаются с единовременной выплатой средств, поэтому корректировки по данному элементу сравнения не вводились.

**Корректировка на условия продажи.** Поправка на условия продажи необходима в том случае, если мотивация покупателя и продавца не типична. Наиболее распространенными формами нетипичных условий сделок являются:

- сделки, заключенные под давлением, ставящие одну из сторон в невыгодное положение;
- сделки, осуществленные по желанию продавца в более короткие сроки экспозиции по сравнению с типичными;
- особые предпочтения инвестора относительно анализируемой сделки;
- финансовые (кредитор и заемщик), корпоративные и родственные связи;
- особые условия налогообложения;
- особые условия процедуры отчуждения собственности.

В данном случае в отношении объекта оценки и объектов-аналогов предполагаются рыночные условия продажи, в связи с чем, корректировки по данному элементу сравнения не вводились.

**Корректировка на состояние рынка (дату предложения).** Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на срок, превышающий типичный срок экспозиции для аналогичных объектов на дату оценки. Срок экспозиции по земельным участкам принят на основании исследований, проведенных Ассоциацией развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2023 г.

Таблица 28. Срок экспозиции земельных участков

statrreit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stormosti-zemli/3059-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-ud

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)

Итоги расчетов СтатРейт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал<sup>1</sup>

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup> , мес.	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	3	11	7	5	7	9
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	13	8	6	8	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	7	22	13	10	13	17
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	19	12	9	12	16

Срок экспозиции земельных участков сельскохозяйственного назначения составляет от 8 до 19 месяцев.

Все аналоги выставлены на продажу в срок до 1 месяца, поэтому корректировка не вводилась.

**Корректировка на категорию земель / вид разрешенного использования.** Объекты оценки и аналоги №№1-5 являются земельными участками категории земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства. Корректировка не требуется.

**Корректировка на тип угодий.** Оцениваемые участки по типу являются пашней (обрабатывается). Все аналоги также являются обрабатываемой пашней. Корректировка не вводилась.

**Корректировка на инженерное обеспечение (коммуникации).** Корректировка не вводилась, так как у объекта оценки и объектов-аналогов отсутствуют отличия по данному параметру.

**Корректировка на местоположение.** Оцениваемые участки сопоставим по местоположению с объектами аналогами в части расположения относительно небольших населенных пунктов в соседних районах области. Относительно удаленности от областного центра оцениваемые участки и аналоги № 2, 4 расположены на удалении менее 30 км. Аналоги № 1, 3, 5 удалены от областного центра на расстояние более 70 км.

Для земельных участков диапазон влияния местоположения по районам области может быть наглядно продемонстрирован на результатах исследования, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости - 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. ООО «ПЦФКО», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г. (табл. №16-19 стр. 84-85). Согласно данному источнику значения и диапазоны фактора местоположения приведены в таблице ниже.

Таблица 29. Влияние на стоимость местоположения

Земельные участки под пашню		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,21	1,35	1,55
	<30	0,82	1,00	1,11	1,28
	30-70	0,74	0,90	1,00	1,15
	>70	0,64	0,78	0,87	1,00

Земельные участки под кормовые угодья		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,22	1,38	1,64
	<30	0,82	1,00	1,13	1,34
	30-70	0,72	0,89	1,00	1,18
	>70	0,61	0,75	0,84	1,00

Земельные участки под многолетние насаждения		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,18	1,35	1,58
	<30	0,85	1,00	1,14	1,34
	30-70	0,74	0,88	1,00	1,17
	>70	0,63	0,75	0,85	1,00

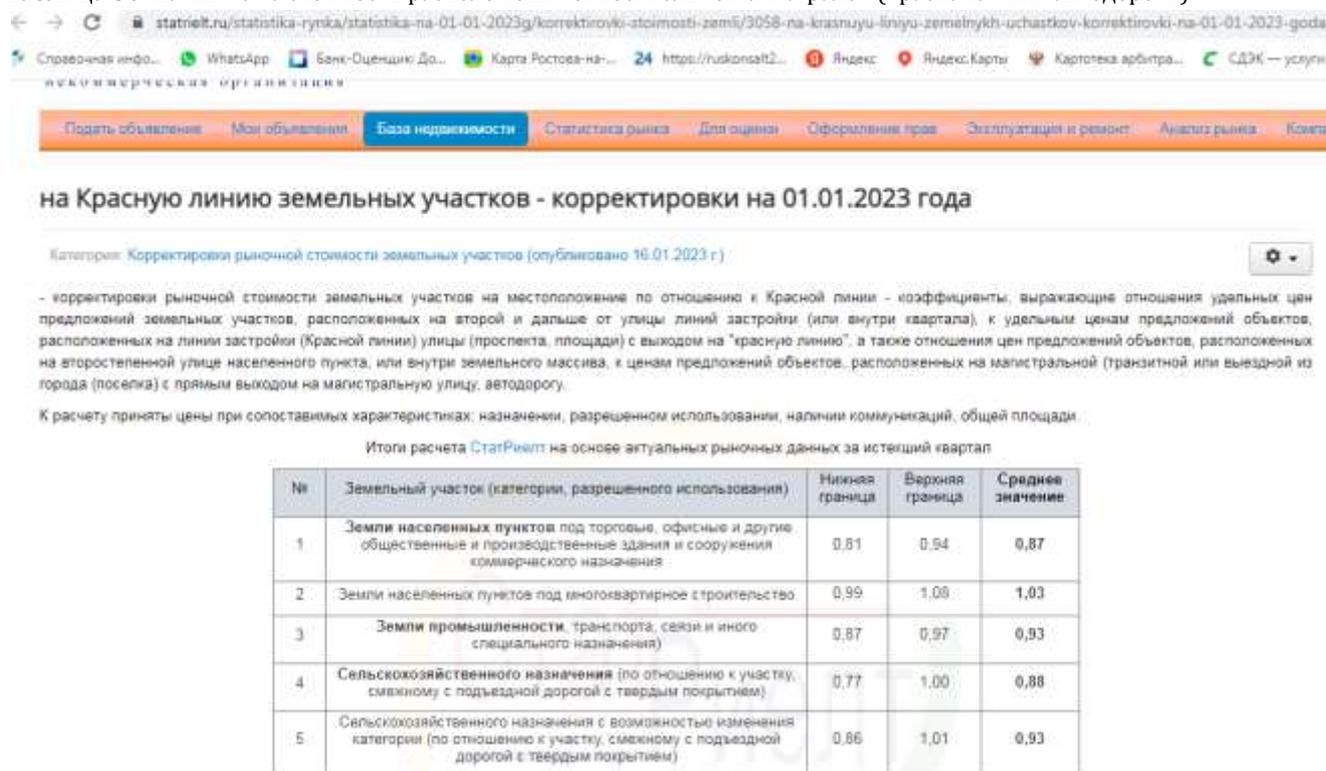
Земельные участки, классифицируемые как залежь		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,20	1,38	1,63
	<30	0,84	1,00	1,15	1,38
	30-70	0,72	0,87	1,00	1,18
	>70	0,61	0,73	0,85	1,00

Корректировка на местоположение по удаленности от областного центра введена для аналогов № 1, 3, 5 в размере 28% (1,28).

**Корректировка на местоположение относительно автомагистралей (автодорог).** По расположению относительно автомагистралей (автодорог) с асфальтовым покрытием оцениваемые участки и аналоги отличаются. Оцениваемые земельные участки кадастровые номера 58:18:0960506:184, 58:18:0960507:83, 58:18:0941501:297, расположены рядом с дорогами с асфальтовым покрытием (трасса М-5). Оцениваемый участок кадастровый номер 58:18:0000000:257 многоконтурный и основная часть контуров участка удалены от дорог с асфальтовым покрытием. Объекты аналоги № 1, 2, 3, 5 удалены от автодорог с асфальтовым покрытием. Аналог № 4 расположен рядом с асфальтовым покрытием (ул. Спирина, с. Чертково).

Для земельных участков диапазон влияния фактора расположения относительно автомагистралей может быть наглядно продемонстрирован на результатах исследования, проведенного сотрудниками НО «Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2023 г., сайт: <https://statrielt.ru/statistika-rynka>, на основании рыночных данных. Согласно данному источнику значения и диапазоны фактора местоположения приведены в таблице ниже.

Таблица 30. Влияние на стоимость расположения относительно магистралей (красная линия автодороги)



Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)**

- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,81	0,94	0,87
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,99	1,08	1,03
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,87	0,97	0,93
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, связанному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,77	1,00	0,88
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, связанному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,86	1,01	0,93

Таким образом, при расчете земельных участков кадастровые номера 58:18:0960506:184, 58:18:0960507:83, 58:18:0941501:297 введена корректировка для аналогов № 1, 2, 3, 5 в размере 14% (1/0,88), а для аналога № 4 корректировка не вводилась.

При расчете земельного участка кадастровый номер 58:18:0000000:257 введена корректировка для аналога № 4 в размере -12% (0,88), а для аналогов № 1, 2, 3, 5 корректировка не вводилась.

**Корректировка на площадь участка.** Проводится по ценообразующему параметру, в качестве которого выступает размер участка. Данная корректировка применяется для подобранных аналогов, которые отличаются от оцениваемого по ценообразующему параметру. Значение корректировки принято на основании «Справочника оценщика недвижимости Земельные участки сельскохозяйственного назначения, ООО «ПЦМИОО», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г. (стр. 117)

Таблица 31. Влияние на стоимость площади участка

Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки с сельскохозяйственного назначения.

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 33

Площадь, га		Земельные участки под пашни				
		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,39	1,51
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,24	1,34
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,12	1,22
	100-1000	0,72	0,81	0,89	1,00	1,08
	≥1000	0,66	0,75	0,82	0,92	1,00

Расчет корректировки на площадь представлен в нижеследующих таблицах.

Таблица 32. Расчет корректировки на размер площадей для участка кад. № 58:18:0960506:184

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь аналога, га	35,2000	10,0000	441,4910	81,0000	665,0000
Площадь объекта оценки, га	79,6219	79,6219	79,6219	79,6219	79,6219
<b>Корректировка на площадь, %</b>	<b>0%</b>	<b>-9%</b>	<b>12%</b>	<b>0%</b>	<b>12%</b>

Таблица 33. Расчет корректировки на размер площадей для участка кад. № 58:18:0960507:83

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь аналога, га	35,2000	10,0000	441,4910	81,0000	665,0000
Площадь объекта оценки, га	29,2601	29,2601	29,2601	29,2601	29,2601
<b>Корректировка на площадь, %</b>	<b>0%<sup>8</sup></b>	<b>0%</b>	<b>24%</b>	<b>10%</b>	<b>24%</b>

Таблица 34. Расчет корректировки на размер площадей для участка кад. № 58:18:0941501:297

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь аналога, га	35,2000	10,0000	441,4910	81,0000	665,0000
Площадь объекта оценки, га	324,2852	324,2852	324,2852	324,2852	324,2852
<b>Корректировка на площадь, %</b>	<b>-11%</b>	<b>-19%</b>	<b>0%</b>	<b>-11%</b>	<b>0%</b>

Таблица 35. Расчет корректировки на размер площадей для участка кад. № 58:18:0000000:257

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь аналога, га	35,2000	10,0000	441,4910	81,0000	665,0000
Площадь объекта оценки, га	3133,9929	3133,9929	3133,9929	3133,9929	3133,9929
<b>Корректировка на площадь, %</b>	<b>-18%</b>	<b>-25%</b>	<b>-8%</b>	<b>-18%</b>	<b>-8%</b>

**Наличие строений под снос.** Корректировка не проводится, поскольку у объектов-аналогов отсутствуют строения под снос.

**Вес (рейтинг надёжности).** Скорректированные стоимости аналогов приводились к единому средневзвешенному значению с помощью коэффициентов соответствия. Наименьшие коэффициенты соответствия были присвоены аналогам с наиболее весомыми элементами отличия от объекта оценки. Весомость отличия есть не что иное, как сумма корректировок по модулю. Стоимость земельного участка определена по формуле:

$$C_o = \frac{\sum_{i=1}^n C_{a_i} \times K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \times S_o \quad (13), \text{ где}$$

- C<sub>o</sub>** – стоимость оцениваемого объекта, руб.;
- C<sub>a</sub>** – скорректированная цена единицы сравнения объекта-аналога, руб.;
- S<sub>o</sub>** – площадь оцениваемого объекта, количество единиц сравнения;
- K** – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- n** – количество объектов-аналогов, используемых в расчете.

<sup>8</sup> Площади несущественно отличаются, поэтому корректировка принята равной нулю.

**7.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

Таблица 36. Расчет рыночной стоимости участка кадастровый номер 58:18:0960506:184

Наименование показателя	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Адрес	Пензенская обл., р-н Мокшанский, в 810 м на юго-восток от с. Рамзай, ул. Мокшанцева, д. 94	Пензенская область, р-н Лунинский, с. Дарьевка	Пензенская область, Бессоновский р-н, с. Чертково	Пензенская область, р-н Белинский, район с. Козловка	Пензенская область, Бессоновский р-н, с. Чертково	Пензенская область, р-н Никольский
<b>Стоимость предложения за объект, руб.</b>		5 280 000	1 400 000	61 808 740	12 255 000	79 800 000
<b>Площадь, га</b>		35,2000	10,0000	441,4910	81,0000	665,0000
<b>Стоимость предложения руб./га</b>		150 000	140 000	140 000	151 296	120 000
<b>Снижение цены в процессе торгов</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Скорректированная стоимость, руб./га		120 000	112 000	112 000	121 037	96 000
<b>Передаваемые права</b>	Постоянное (бессрочное) пользование	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		-26%	-26%	-26%	-26%	-26%
Скорректированная стоимость, руб./га		88 800	82 880	82 880	89 567	71 040
<b>Условия финансирования</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га		88 800	82 880	82 880	89 567	71 040
<b>Условия продажи</b>	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га		88 800	82 880	82 880	89 567	71 040
<b>Условия рынка</b>		выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
Корректировка		0,0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га		88 800	82 880	82 880	89 567	71 040
<b>Назначение</b>	земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га		88 800	82 880	82 880	89 567	71 040
<b>Местоположение</b>	Пензенская обл., р-н Мокшанский, в 810 м на юго-восток от с. Рамзай, ул. Мокшанцева, д. 94	Пензенская область, р-н Лунинский, с. Дарьевка	Пензенская область, Бессоновский р-н, с. Чертково	Пензенская область, р-н Белинский, район с. Козловка	Пензенская область, Бессоновский р-н, с. Чертково	Пензенская область, р-н Никольский
<b>Расположение относительно автомагистралей (автодорог)</b>	Рядом с автодорогой М-5 (Е30)	Удален на 10 км. от автодороги с асфальтовым покрытием (трасса Р-158)	Удален от автодороги с асфальтовым покрытием	Удален на 6 км. от автодороги с асфальтовым покрытием	Рядом с автодорогой с асфальтовым покрытием (ул. Спирина, с. Чертково)	Удален от автодороги с асфальтовым покрытием
Корректировка		14%	14%	14%	0%	14%
Скорректированная стоимость, руб./га		101 232	94 483	94 483	89 567	80 986

Наименование показателя	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
<b>Удаленность от областного центра</b>	Менее 30 км.	Более 70 км.	Менее 30 км.	Более 70 км.	Менее 30 км.	Более 70 км.
Корректировка		28%	0%	28%	0%	28%
Скорректированная стоимость, руб./га		129 577	94 483	120 938	89 567	103 662
<b>Общая площадь, га</b>	79,6219	35,2000	10,0000	441,4910	81,0000	665,0000
Корректировка		0%	-9%	12%	0%	12%
Скорректированная стоимость, руб./га		129 577	85 980	135 451	89 567	116 101
<b>Экономические характеристики</b>	типичные для сегмента недвижимости					
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га		129 577	85 980	135 451	89 567	116 101
<b>Тип угодий</b>	Пашня	пашня	Пашня	Пашня	Пашня	пашня
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га		129 577	85 980	135 451	89 567	116 101
<b>Суммарная величина корректировок, % (без учета величины корректировки на торги передаваемые права)</b>		42,00%	23,00%	54,00%	0,00%	54,00%
<b>Вес рейтинг надежности</b>		2	3	1	4	1
<b>Сумма весов</b>				11		
<b>Взвешенная стоимость объекта</b>		23 559	23 449	12 314	32 570	10 555
<b>Рыночная стоимость, руб./га</b>	<b>102 447</b>					
<b>Рыночная стоимость, руб./кв.м</b>	<b>10,2447</b>					
<b>Рыночная стоимость земельного участка округленно, руб.</b>	<b>8 157 000</b>					

**Таблица 37. Расчет рыночной стоимости участка кадастровый номер 58:18:0960507:83**

Наименование показателя	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
<b>Адрес</b>	обл. Пензенская, р-н Мокшанский	Пензенская область, р-н Лунинский, с. Дарьевка	Пензенская область, Бессоновский р-н, с. Чертково	Пензенская область, р-н Белинский, район с. Козловка	Пензенская область, Бессоновский р-н, с. Чертково	Пензенская область, р-н Никольский
<b>Стоимость предложения за объект, руб.</b>		5 280 000	1 400 000	61 808 740	12 255 000	79 800 000
<b>Площадь, га</b>		35,2000	10,0000	441,4910	81,0000	665,0000
<b>Стоимость предложения руб./га</b>		150 000	140 000	140 000	151 296	120 000
<b>Снижение цены в процессе торгов</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Скорректированная стоимость, руб./га		120 000	112 000	112 000	121 037	96 000
<b>Передаваемые права</b>	Постоянное (бессрочное) пользование	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		-26%	-26%	-26%	-26%	-26%
Скорректированная стоимость, руб./га		88 800	82 880	82 880	89 567	71 040
<b>Условия финансирования</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га		88 800	82 880	82 880	89 567	71 040
<b>Условия продажи</b>	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га		88 800	82 880	82 880	89 567	71 040
<b>Условия рынка</b>		выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
Корректировка		0,0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га		88 800	82 880	82 880	89 567	71 040
<b>Назначение</b>	земли сельскохозяйственного назначения, для производства с/х продукции	земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га		88 800	82 880	82 880	89 567	71 040
<b>Местоположение</b>	обл. Пензенская, р-н Мокшанский	Пензенская область, р-н Лунинский, с. Дарьевка	Пензенская область, Бессоновский р-н, с. Чертково	Пензенская область, р-н Белинский, район с. Козловка	Пензенская область, Бессоновский р-н, с. Чертково	Пензенская область, р-н Никольский
<b>Расположение относительно автомагистралей (автодорог)</b>	Рядом с автодорогой М-5 (Е30)	Удален на 10 км. от автодороги с асфальтовым покрытием (трасса Р-158)	Удален от автодороги с асфальтовым покрытием	Удален на 6 км. от автодороги с асфальтовым покрытием	Рядом с автодорогой с асфальтовым покрытием (ул. Спирина, с. Чертково)	Удален от автодороги с асфальтовым покрытием
Корректировка		14%	14%	14%	0%	14%
Скорректированная стоимость, руб./га		101 232	94 483	94 483	89 567	80 986

Наименование показателя	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
<b>Удаленность от областного центра</b>	Менее 30 км.	Более 70 км.	Менее 30 км.	Более 70 км.	Менее 30 км.	Более 70 км.
Корректировка		28%	0%	28%	0%	28%
Скорректированная стоимость, руб./га		129 577	94 483	120 938	89 567	103 662
<b>Общая площадь, га</b>	29,2601	35,2000	10,0000	441,4910	81,0000	665,0000
Корректировка		0%	0%	24%	10%	24%
Скорректированная стоимость, руб./га		129 577	94 483	149 963	98 524	128 541
<b>Экономические характеристики</b>	типичные для сегмента недвижимости					
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га		129 577	94 483	149 963	98 524	128 541
<b>Тип угодий</b>	Пашня	пашня	Пашня	Пашня	Пашня	пашня
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га		129 577	94 483	149 963	98 524	128 541
<b>Суммарная величина корректировок, % (без учета величины корректировки на торги передаваемые права)</b>		42,00%	14,00%	66,00%	10,00%	66,00%
<b>Вес рейтинг надежности</b>		2	3	1	4	1
<b>Сумма весов</b>		11				
<b>Взвешенная стоимость объекта</b>		23 559	25 768	13 633	35 827	11 686
<b>Рыночная стоимость, руб./га</b>	<b>110 473</b>					
<b>Рыночная стоимость, руб./кв.м</b>	<b>11,0473</b>					
<b>Рыночная стоимость земельного участка округленно, руб.</b>	<b>3 232 000</b>					

**Таблица 38. Расчет рыночной стоимости участка кадастровый номер 58:18:0941501:297**

Наименование показателя	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
<b>Адрес</b>	Пензенская обл., р-н Мокшанский, в 1570 м на запад от с. Рамзай, ул. Мокшанцева, дом 94	Пензенская область, р-н Лунинский, с. Дарьевка	Пензенская область, Бессоновский р-н, с. Чертково	Пензенская область, р-н Белинский, район с. Козловка	Пензенская область, Бессоновский р-н, с. Чертково	Пензенская область, р-н Никольский
<b>Стоимость предложения за объект, руб.</b>		5 280 000	1 400 000	61 808 740	12 255 000	79 800 000
<b>Площадь, га</b>		35,2000	10,0000	441,4910	81,0000	665,0000
<b>Стоимость предложения руб./га</b>		150 000	140 000	140 000	151 296	120 000
<b>Снижение цены в процессе торгов</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Скорректированная стоимость, руб./га		120 000	112 000	112 000	121 037	96 000
<b>Передаваемые права</b>	Постоянное (бессрочное) пользование	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		-26%	-26%	-26%	-26%	-26%
Скорректированная стоимость, руб./га		88 800	82 880	82 880	89 567	71 040
<b>Условия финансирования</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га		88 800	82 880	82 880	89 567	71 040
<b>Условия продажи</b>	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га		88 800	82 880	82 880	89 567	71 040
<b>Условия рынка</b>		выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
Корректировка		0,0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га		88 800	82 880	82 880	89 567	71 040
<b>Назначение</b>	земли сельскохозяйственного назначения, для производства с/х продукции	земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га		88 800	82 880	82 880	89 567	71 040
<b>Местоположение</b>	Пензенская обл., р-н Мокшанский, в 1570 м на запад от с. Рамзай, ул. Мокшанцева, дом 94	Пензенская область, р-н Лунинский, с. Дарьевка	Пензенская область, Бессоновский р-н, с. Чертково	Пензенская область, р-н Белинский, район с. Козловка	Пензенская область, Бессоновский р-н, с. Чертково	Пензенская область, р-н Никольский
<b>Расположение относительно автомагистралей (автодорог)</b>	Рядом с автодорогой М-5 (Е30)	Удален на 10 км. от автодороги с асфальтовым покрытием (трасса Р-158)	Удален от автодороги с асфальтовым покрытием	Удален на 6 км. от автодороги с асфальтовым покрытием	Рядом с автодорогой с асфальтовым покрытием (ул. Спирина, с. Чертково)	Удален от автодороги с асфальтовым покрытием
Корректировка		14%	14%	14%	0%	14%
Скорректированная стоимость, руб./га		101 232	94 483	94 483	89 567	80 986

Наименование показателя	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
<b>Удаленность от областного центра</b>	Менее 30 км.	Более 70 км.	Менее 30 км.	Более 70 км.	Менее 30 км.	Более 70 км.
Корректировка		28%	0%	28%	0%	28%
Скорректированная стоимость, руб./га		129 577	94 483	120 938	89 567	103 662
<b>Общая площадь, га</b>	324,2852	35,2000	10,0000	441,4910	81,0000	665,0000
Корректировка		-11%	-19%	0%	-11%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га		115 324	76 531	120 938	79 715	103 662
<b>Экономические характеристики</b>	типичные для сегмента недвижимости					
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га		115 324	76 531	120 938	79 715	103 662
<b>Тип угодий</b>	Пашня	пашня	Пашня	Пашня	Пашня	пашня
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га		115 324	76 531	120 938	79 715	103 662
<b>Суммарная величина корректировок, % (без учета величины корректировки на торги передаваемые права)</b>		53,00%	33,00%	42,00%	11,00%	42,00%
<b>Вес рейтинг надежности</b>		1	3	2	4	2
<b>Сумма весов</b>				12		
<b>Взвешенная стоимость объекта</b>		9 610	19 133	20 156	26 572	17 277
<b>Рыночная стоимость, руб./га</b>	<b>92 748</b>					
<b>Рыночная стоимость, руб./кв.м</b>	<b>9,2748</b>					
<b>Рыночная стоимость земельного участка округленно, руб.</b>	<b>30 077 000</b>					

**Таблица 39. Расчет рыночной стоимости участка кадастровый номер 58:18:0000000:257**

Наименование показателя	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
<b>Адрес</b>	обл. Пензенская, р-н Мокшанский	Пензенская область, р-н Лунинский, с. Дарьевка	Пензенская область, Бессоновский р-н, с. Чертково	Пензенская область, р-н Белинский, район с. Козловка	Пензенская область, Бессоновский р-н, с. Чертково	Пензенская область, р-н Никольский
<b>Стоимость предложения за объект, руб.</b>		5 280 000	1 400 000	61 808 740	12 255 000	79 800 000
<b>Площадь, га</b>		35,2000	10,0000	441,4910	81,0000	665,0000
<b>Стоимость предложения руб./га</b>		150 000	140 000	140 000	151 296	120 000
<b>Снижение цены в процессе торгов</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Скорректированная стоимость, руб./га		120 000	112 000	112 000	121 037	96 000
<b>Передаваемые права</b>	Постоянное (бессрочное) пользование	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		-26%	-26%	-26%	-26%	-26%
Скорректированная стоимость, руб./га		88 800	82 880	82 880	89 567	71 040
<b>Условия финансирования</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га		88 800	82 880	82 880	89 567	71 040
<b>Условия продажи</b>	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га		88 800	82 880	82 880	89 567	71 040
<b>Условия рынка</b>		выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
Корректировка		0,0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га		88 800	82 880	82 880	89 567	71 040
<b>Назначение</b>	земли сельскохозяйственного назначения, для производства с/х продукции	земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га		88 800	82 880	82 880	89 567	71 040
<b>Местоположение</b>	обл. Пензенская, р-н Мокшанский	Пензенская область, р-н Лунинский, с. Дарьевка	Пензенская область, Бессоновский р-н, с. Чертково	Пензенская область, р-н Белинский, район с. Козловка	Пензенская область, Бессоновский р-н, с. Чертково	Пензенская область, р-н Никольский
<b>Расположение относительно автомагистралей (автодорог)</b>	В основном удалены от автодорог с асфальтовым покрытием	Удален на 10 км. от автодороги с асфальтовым покрытием (трасса Р-158)	Удален от автодороги с асфальтовым покрытием	Удален на 6 км. от автодороги с асфальтовым покрытием	Рядом с автодорогой с асфальтовым покрытием (ул. Спирина, с. Чертково)	Удален от автодороги с асфальтовым покрытием
Корректировка		0%	0%	0%	-12%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га		88 800	82 880	82 880	78 819	71 040

Наименование показателя	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
<b>Удаленность от областного центра</b>	Менее 30 км.	Более 70 км.	Менее 30 км.	Более 70 км.	Менее 30 км.	Более 70 км.
Корректировка		28%	0%	28%	0%	28%
Скорректированная стоимость, руб./га		113 664	82 880	106 086	78 819	90 931
<b>Общая площадь, га</b>	3 133,9929	35,2000	10,0000	441,4910	81,0000	665,0000
Корректировка		-18%	-25%	-8%	-18%	-8%
Скорректированная стоимость, руб./га		93 204	62 160	97 599	64 632	83 657
<b>Экономические характеристики</b>	типичные для сегмента недвижимости					
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га		93 204	62 160	97 599	64 632	83 657
<b>Тип угодий</b>	Пашня	пашня	Пашня	Пашня	Пашня	пашня
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га		93 204	62 160	97 599	64 632	83 657
<b>Суммарная величина корректировок, % (без учета величины корректировки на торги передаваемые права)</b>		46,00%	25,00%	36,00%	30,00%	36,00%
<b>Вес рейтинг надежности</b>		1	4	2	3	2
<b>Сумма весов</b>				12		
<b>Взвешенная стоимость объекта</b>		7 767	20 720	16 267	16 158	13 943
<b>Рыночная стоимость, руб./га</b>	74 855					
<b>Рыночная стоимость, руб./кв.м</b>	7,4855					
<b>Рыночная стоимость земельного участка округленно, руб.</b>	234 595 000					

## 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ СОРАЗМЕРНОЙ ПЛАТЫ ЗА СЕРВИТУТ

Согласно заданию на оценку, необходимо определить величину единовременной соразмерной платы за сервитут для объекта «Строительство участка нефтепровода «Куйбышев-Унеча-2» Обход г. Пенза 2-й этап. Линейная часть. Демонтаж»:

- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 58:18:0960506:184, площадью 796 219 кв.м. (площадь сервитута 1 336 кв.м.), расположенного по адресу: Пензенская обл., р-н Мокшанский, в 810 м на юго-восток от с. Рамзай, ул. Мокшанцева, д. 94.

- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для производства сельскохозяйственной продукции. Кадастровый номер: 58:18:0960507:83, площадью 292 601 кв.м. (площадь сервитута 2769 кв.м.), расположенного по адресу: обл. Пензенская, р-н Мокшанский.

- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 58:18:0941501:297, площадью 3 242 852 (площадь сервитута 21 839 кв.м.), расположенного по адресу: Пензенская обл., р-н Мокшанский, в 1570 м на запад от с. Рамзай, ул. Мокшанцева, дом 94.

- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 58:18:0000000:257, площадью 31 339 929 кв.м. (площадь сервитута 7 117 кв.м.), расположенного по адресу: обл. Пензенская, р-н Мокшанский.

С учетом имеющейся рыночной информации и ограничений, связанных с типом объекта оценки, величину соразмерной платы за сервитут можно определить методом учета потери в площади земельного участка.

Данный метод позволяет определить соразмерную плату за сервитут при единовременной выплате.

### 8.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА УЧЕТА ПОТЕРИ В ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Данный метод предполагает следующую последовательность действий:

- 1) Определяется рыночная стоимость всего земельного участка без учета обременения в виде сервитута (определено в разделе 7).
- 2) Определяется степень обесценения стоимости земельного участка в результате установления сервитута.
- 3) Определяется величина соразмерной платы за постоянный сервитут (за сервитут при единовременной выплате).

### 8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТЕПЕНИ ОБЕСЦЕНЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РЕЗУЛЬТАТЕ УСТАНОВЛЕНИЯ СЕРВИТУТА

Степень обесценения стоимости земельного участка в результате установления сервитута зависит от конкретных условий установления сервитута и степени ограничений правомочий собственности (владения, пользования и распоряжения).

Степень ограничения может характеризоваться следующими факторами:

- возможности продолжения использования земельного участка после установления сервитута в соответствии с его разрешенным использованием;
- продолжительности срока сервитута;
- объеме, содержании и сроке работ, осуществляемых владельцем сервитута, и степени их влияния на хозяйственную деятельность на земельном участке;
- затруднении хозяйственной деятельности в связи с осуществлением сервитута в сравнении с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок (невозможность некоторых видов пользования собственником: огораживания земельного участка, недропользования, водопользования, устройства насаждений, приобретения плодов, возведения построек, проведения границ и т. д.).

Балльная оценка величины каждого фактора и вывод о балльной оценке степени ограничения прав собственника (в результате установления сервитута) ( $K_c$ ). В общем случае, когда минимальный балл при оценке факторов не равен нулю, расчет величины результирующего признака ( $K_c$ ) будет осуществляться по формуле:

$$K_c = K_{min} + \frac{B_i - B_{min}}{B_{max} - B_{min}} * (K_{max} - K_{min}); \quad (14)$$

где  $B_{max}$ ,  $B_{min}$ ,  $B_i$  – максимальное возможное, минимальное возможное, расчетное количество баллов;  
 $K_{max}$ ,  $K_{min}$  – максимально и минимально возможное значение результирующего признака.

Таблица 40. Степень обесценения стоимости земельного участка в результате установления сервитута

№	Фактор, определяющий степень ограничения прав собственника в результате установления сервитута	Балльная оценка				
		1	2	3	4	5
1	Возможность продолжения использования земельного участка после установления сервитута в соответствии с его разрешенным использованием	1				
2	Продолжительность срока сервитута	1				
3	Объем, содержание и сроки работ, осуществляемых владельцем сервитута, и степени их влияния на хозяйственную деятельность на земельном участке					1
4	Затруднения хозяйственной деятельности в связи с осуществлением сервитута в сравнении с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок	1				
5	Количество наблюдений	3	0	0	0	1
6	Количество баллов	3	0	0	0	5
7	Итоговое значение баллов	8				
8	Минимальное количество баллов	4				
9	Максимальное количество баллов	20				
10	Минимальное значение коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника в результате установления сервитута	0				
11	Максимальное значение коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника в результате установления сервитута	1				
12	Расчетное значение коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника в результате установления сервитута	0,25				

Обоснования критериев ранжирования баллов по факторам, определяющим степень ограничения прав собственника в результате установления сервитута приведено ниже.

### **1. Возможность продолжения использования земельного участка после установления сервитута в соответствии с его разрешенным использованием.**

Земельные участки, на которых будет установлен сервитут, имеют категорию – земли сельскохозяйственного использования с видом разрешенного использования - для сельскохозяйственного производства.

Согласно письма от 23 марта 2010 г. N Д23-968 МИНИСТЕРСТВА ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ<sup>9</sup> и ПРАВИЛ ОХРАНЫ МАГИСТРАЛЬНЫХ ТРУБОПРОВОДОВ от 29 апреля 1992 года<sup>10</sup>: п. 4.1. Для исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки) устанавливаются охранные зоны: вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 метрах от оси трубопровода с каждой стороны.

п. 4.2. Земельные участки, входящие в охранные зоны трубопроводов, не изымаются у землепользователей и используются ими для проведения сельскохозяйственных и иных работ с обязательным соблюдением требований настоящих Правил.

п. 4.3. В охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, могущие нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению, в частности:

- а) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно - измерительные пункты;
- б) открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;
- в) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;
- г) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;
- д) бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, производить дноуглубительные и землечерпальные работы;
- е) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

Таким образом в соответствии с п. 4.2. Правил охраны магистральных трубопроводов, Землепользователи могут проводить на них сельскохозяйственные или иные работы при условии соблюдения СНиП и не нарушая целостности наземных объектов.

Таким образом оценщиком принят балл ранжирования по фактору «возможность продолжения использования земельного участка после установления сервитута в соответствии с его разрешенным использованием» в размере минимального значения – 1 балл.

### **2. Продолжительность срока сервитута.**

Сервитут устанавливается на срок, указанный в ходатайстве об установлении сервитута, с учетом положений пункта 7 статьи 23 ЗК РФ и следующих ограничений:

- 1) от десяти до сорока девяти лет в случае установления сервитута в целях, предусмотренных подпунктами 1, 3 и 4 статьи 3937 настоящего Кодекса;

<sup>9</sup> <https://zakonbase.ru/content/base/155557/>

<sup>10</sup> <https://legalacts.ru/doc/pravila-okhrany-magistralnykh-truboprovodov-utv-mintopenergo-rf/>

2) на срок строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения в случае установления сервитута в целях, предусмотренных подпунктом 2 статьи 3937 настоящего Кодекса;

3) на срок не более одного года в случае установления сервитута в целях, предусмотренных подпунктом 5 статьи 3937 настоящего Кодекса. (Статья введена - Федеральный закон от 03.08.2018 № 341-ФЗ).

Чем больше срок установленного сервитута, тем дольше собственник или землепользователь земельного участка несет издержки.

При бессрочном сервитуте балл ранжирования будет иметь максимальное значение. При минимальном сроке установления сервитута балл ранжирования будет иметь минимальное значение.

По информации Заказчика срок установления сервитута на земельном участке, попадающем на полосу землеотвода под демонтажные работы: с 15.01.2023 по 01.06.2024 гг., то есть около 1,5 лет.

Учитывая установленный срок сервитута, оценщиком принят балл ранжирования по фактору «Продолжительность срока сервитута» в размере минимального значения – 1 балл.

### **3. Объем, содержание и сроки работ, осуществляемых владельцем сервитута, и степени их влияния на хозяйственную деятельность на земельном участке**

Согласно приказу Минэнерго № 167 от 03.03.2022 г., сроки и график ремонтно-эксплуатационных работ по обслуживанию инженерного сооружения (при необходимости): ежегодно с 1 января по 31 декабря.

Объем, содержание и сроки работ по техническому обслуживанию линейной части магистральных трубопроводов определен оценщиком согласно Положению о техническом обслуживании и ремонте линейной части магистральных нефтепроводов РД 39-30-499-80 от 31.12.1980 г.<sup>11</sup>

Согласно п. 2.1. РД 39-30-499-80, в соответствии со спецификой объектов линейной части магистральных нефтепроводов устанавливаются следующие мероприятия технического обслуживания и ремонта (ТОР):

- техническое обслуживание;
- текущий ремонт;
- капитальный ремонт.

п. 2.2. Согласно ГОСТ 18322-78 техническое обслуживание - комплекс операций по поддержанию работоспособности или исправности объекта (изделия). Для объектов линейной части перечень работ технического обслуживания (ТО) приводится в Приложении 1.

Техническое обслуживание объектов линейной части

Объекты	Наименование работ	Сроки выполнения
1	2	3
1. Охранная зона нефтепровода	- технический осмотр (выявление возможных утечек нефти по выходу на поверхность, выявление и предотвращение производства посторонних работ и нахождения посторонней техники и сооружений в охранной зоне, контроль правильности и мер безопасности при производстве в соответствии с согласованием УМН и РНУ различных работ вблизи трубопровода, наблюдение за изменением условий эксплуатации трубопровода, связанных с оголениями, размывами, оползнями, ростом растительности и оврагов;	раз в два дня
	- отвод ливневых и паводковых вод с целью предупреждения размывов трубопровода;	по необходимости
	- поправка или установка временных указателей в опасных зонах.	- 7 -
2. Собственно трубопровод	- контроль давления в нефтепроводе по показаниям приборов;	раз в два дня
	- осмотр на герметичность незаглубленных участков трубопровода, мест выхода из земли, трубопроводных узлов, сварных и фланцевых соединений на жанерах пуска, пропуски и привалы скребка, запорной арматуры, воздушных переходов – через реки, ручьи, овраги;	- 2 -
	- устранение незначительных размывов, оголений трубопровода;	в течение недели с момента обнаружения
	- контроль и стравливание давления из тупиковых участков трубопровода - жанер пуска, пропуски и привалы скребка, отключенных ниток подводных переходов.	раз в два дня

2.3. Текущий ремонт - ремонт, выполняемый для обеспечения или восстановления работоспособности. Перечень работ по текущему ремонту сооружений линейной части приводится в Приложении 2

<sup>11</sup> <https://gosthelp.ru/text/RD393049980Polozhenieotex.html>

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

### Текущий ремонт объектов линейной части

Объекты	Наименование работ	Сроки выполнения
1	2	3
1. Охранная зона нефтепровода	- очистка от сорной травянистой и древесной растительности;	раз в месяц летом в течении 10 дней
	- ликвидация образовавшихся размывов путем подсыпки земли с образованием валика над нефтепроводом;	с момента обнаружения
	Расстановка на трассе в местах, заливаемых паводковыми водами и наибольших снежных заносов, вех для обозначения трассы.	два раза в год перед паводком и до наступления зимы
2. Собственно трубопровод	- определение состояния противокоррозионной изоляции трубопровода-выполнением электрометрических измерений потенциала «труба-земля»;	2 раза в год
	- определение и уточнение шурфованием планового и высотного положения трубопровода в местах пересечения с другими коммуникациями, угловых поворотов, отводов, перемычек; выявление мест мелкого (непроектного) заглубления трубопровода, обозначение этих мест указательными и предупредительными знаками;	раз в год
	- покраска трубопроводных узлов на камерах пуска, пропуска и приема скребка, воздушных переходов через реки, ручьи и овраги;	раз в год
	- исправление противокоррозионной изоляции в местах выхода трубопровода из земли;	раз в год

	- очистка внутренней полости нефтепровода от парафина и грязи;	при снижении производительности нефтепровода более чем на 3 %;
	- производство врезок в трубопровод вантузов, дренажных устройств, отводов, перемычек.	по графику врезок
3. Запорная арматура:	- внешний осмотр;	раз в месяц
а) задвижки линейные и вантузы	- вскрытие при необходимости задвижки, очистка ее от грязи и промывка;	по необходимости
	- устранение мелких повреждений уплотняющих поверхностей и других неисправностей деталей задвижки;	два раза в год
	- прогонка гайки на всю длину шпинделя;	два раза в год
	- набивка сальника;	два раза в год
	- проверка задвижки на полное закрытие и открытие;	- 2 -
	- проверка работы деталей закрепления и подшипников;	- 2 -
	- ревизия редуктора, замена смазки на летнюю (зимнюю), замена негодных подшипников и других деталей;	- 2 -
	- проверка состояния подвижных частей механизма переключения путем перевода его из положения электрического управления на ручное и обратно;	- 2 -
	- проверка на срабатывание конечных выключателей и их регулировка;	- 2 -
	- проверка на срабатывание конечных выключателей и их регулировка;	- 2 -
	- покраска наружных поверхностей задвижки, возобновление нумерации и указателей вращения, исправление противокоррозионной изоляции в местах выхода задвижки из земли;	- 2 -
б) обратные клапаны	Очистка; окраска	по необходимости
	- подтяжка фланцевых соединений и сальников;	2 раза в год
	- регулировка амортизатора	раз в год
	- замена изношенных деталей	по необходимости

Таким образом в течение года проводятся разные мероприятия по содержанию и обслуживанию магистрального трубопровода. Так же могут возникнуть аварийные ситуации, при которых объем, содержание и сроки работ может быть значительно расширен.

Согласно заданию на оценку, сервитут устанавливается для объекта «Строительство участка нефтепровода «Куйбышев-Унеча-2» Обход г. Пенза 2-й этап. Линейная часть. Демонтаж».

Согласно информации Заказчика, на части участка занимаемой сервитутом будут проводиться демонтажные работы с полным занятием части участка.

Учитывая все приведенные выше факторы, оценщик принят балл ранжирования по фактору «Объем, содержание и сроки работ, осуществляемых владельцем сервитута, и степени их влияния на хозяйственную деятельность на земельном участке» в размере максимального значения - 5 баллов.

#### **4. Затруднения хозяйственной деятельности в связи с осуществлением сервитута в сравнении с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок.**

Оцениваемый земельный участок, помимо установленного сервитута имеет ограничения /обременения прав (охранные зоны), предусмотренные ст. 56, 56.1 ЗК РФ.

Как отмечалось выше, согласно письма от 23 марта 2010 г. N Д23-968 МИНИСТЕРСТВА ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ и ПРАВИЛ ОХРАНЫ МАГИСТРАЛЬНЫХ ТРУБОПРОВОДОВ от 29 апреля 1992 года, землепользователи могут проводить на них сельскохозяйственные или иные работы при условии соблюдения правил.

Так же на основании Постановления Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (В редакции постановлений Правительства РФ от 05.06.2013 № 476; от 26.08.2013 № 736; от 17.05.2016 № 444; от 21.12.2018 № 1622)<sup>12</sup>, пункт 10:

10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
- е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Таким образом в сравнении с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок затруднения хозяйственной деятельности в связи с осуществлением сервитута будут незначительные.

Согласно плана границ сервитута по объекту «Строительство участка нефтепровода «Куйбышев-Унеча-2» Обход г. Пенза 2-й этап. Линейная часть. Демонтаж» на земельных участках, части участков под сервитутом расположена на краю земельных участков и имеется возможность подъезда к части участка не через основную часть участка. Данный фактор не будет оказывать значительного ограничения ведения хозяйственной деятельности на участке.

С учетом данного фактора, оценщик принимает балл ранжирования по фактору «Затруднения хозяйственной деятельности в связи с осуществлением сервитута в сравнении с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок» в размере минимального значения – 1 балл.

Степень ограничения прав собственника (в результате установления сервитута), рассчитанная по формуле 14 составит  $0 + ((8-4)/(20-4)) \times (1-0) = 0,25$ . Таким образом **Kc = 0,25**.

<sup>12</sup> <http://government.ru/docs/all/67383/>

### 8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ СОРАЗМЕРНОЙ ПЛАТЫ ЗА СЕРВИТУТ

Расчет величины соразмерной платы за сервитут будет выглядеть следующим образом:

$$C_{серв} = C_{бс} * \frac{P_c}{P_o} * K_c \quad (15)$$

где  $C_{бс}$  – рыночная стоимость земельного участка без учета ограничений в виде сервитута;

$P_c$  – площадь земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут;

$P_o$  – общая площадь земельного участка;

$K_c$  – коэффициент, учитывающий степень ограничения прав собственника (в результате установления сервитута).

Величина соразмерной платы за сервитут (при единовременной выплате), определенная по формуле (15), рассчитана в таблице ниже.

Таблица 41. Расчет величины соразмерной платы за сервитут (при единовременной выплате)

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость без учета сервитута, руб.	Общая площадь участка, кв.м	Площадь, в отношении которой устанавливается сервитут, кв.м	$K_c$	Величина соразмерной платы за сервитут, руб.
1	Величина единовременной соразмерной платы за сервитут для объекта «Строительство участка нефтепровода «Куйбышев-Унеча-2» Обход г. Пенза 2-й этап. Линейная часть. Демонтаж» земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 58:18:0960506:184, площадью 796 219 кв.м. (площадь сервитута 1 336 кв.м), расположенного по адресу: Пензенская обл., р-н Мокшанский, в 810 м на юго-восток от с. Рамзай, ул. Мокшанцева, д. 94	8 157 000	796 219	1 336	0,25	<b>3 422</b>
2	Величина единовременной соразмерной платы за сервитут для объекта «Строительство участка нефтепровода «Куйбышев-Унеча-2» Обход г. Пенза 2-й этап. Линейная часть. Демонтаж» земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для производства сельскохозяйственной продукции. Кадастровый номер: 58:18:0960507:83, площадью 292 601 кв.м. (площадь сервитута 2 769 кв.м.), расположенного по адресу: обл. Пензенская, р-н Мокшанский	3 232 000	292 601	2 769	0,25	<b>7 646</b>
3	Величина единовременной соразмерной платы за сервитут для объекта «Строительство участка нефтепровода «Куйбышев-Унеча-2» Обход г. Пенза 2-й этап. Линейная часть. Демонтаж» земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 58:18:0941501:297, площадью 3 242 852 (площадь сервитута 21 839 кв.м.), расположенного по адресу: Пензенская обл., р-н Мокшанский, в 1570 м на запад от с. Рамзай, ул. Мокшанцева, дом 94	30 077 000	3 242 852	21 839	0,25	<b>50 638</b>
4	Величина единовременной соразмерной платы за сервитут для объекта «Строительство участка нефтепровода «Куйбышев-Унеча-2» Обход г. Пенза 2-й этап. Линейная часть. Демонтаж» земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 58:18:0000000:257, площадью 31 339 929 кв.м. (площадь сервитута 7 117 кв.м.), расположенного по адресу: обл. Пензенская, р-н Мокшанский	234 595 000	31 339 929	7 117	0,25	<b>13 319</b>

Расчета для участка с кадастровым номером: 58:18:0960506:184 приведен ниже

$$C_{серв} = 8\,157\,000 * (1\,336 / 796\,219) * 0,25 = 3\,422 \text{ руб.}$$

Расчета для участка с кадастровым номером: 58:18:0960507:83 приведен ниже

$$C_{серв} = 3\,232\,000 * (2\,769 / 292\,601) * 0,25 = 7\,646 \text{ руб.}$$

Расчета для участка с кадастровым номером: 58:18:0941501:297 приведен ниже

$$C_{серв} = 30\,077\,000 * (21\,839 / 3\,242\,852) * 0,25 = 50\,638 \text{ руб.}$$

Расчета для участка с кадастровым номером: 58:18:0000000:257 приведен ниже

$$C_{серв} = 234\,595\,000 * (7\,117 / 31\,339\,929) * 0,25 = 13\,319 \text{ руб.}$$

Таким образом, итоговая рыночная стоимость величины единовременной соразмерной платы за сервитут для объекта «Строительство участка нефтепровода «Куйбышев-Унеча-2» Обход г. Пенза 2-й этап. Линейная часть. Демонтаж» земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 58:18:0960506:184, площадью 796 219 кв.м. (площадь сервитута 1 336 кв.м.), расположенного по адресу: Пензенская обл., р-н Мокшанский, в 810 м на юго-восток от с. Рамзай, ул. Мокшанцева, д. 94 составляет:

**3 422 (три тысячи четыреста двадцать два) рубля.**

итоговая рыночная стоимость величины единовременной соразмерной платы за сервитут для объекта «Строительство участка нефтепровода «Куйбышев-Унеча-2» Обход г. Пенза 2-й этап. Линейная часть. Демонтаж» земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для производства сельскохозяйственной продукции. Кадастровый номер: 58:18:0960507:83, площадью 292 601 кв.м. (площадь сервитута 2 769 кв.м.), расположенного по адресу: обл. Пензенская, р-н Мокшанский составляет:

**7 646 (семь тысяч шестьсот сорок шесть) рублей.**

итоговая рыночная стоимость величины единовременной соразмерной платы за сервитут для объекта «Строительство участка нефтепровода «Куйбышев-Унеча-2» Обход г. Пенза 2-й этап. Линейная часть. Демонтаж» земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 58:18:0941501:297, площадью 3 242 852 (площадь сервитута 21 839 кв.м.), расположенного по адресу: Пензенская обл., р-н Мокшанский, в 1570 м на запад от с. Рамзай, ул. Мокшанцева, дом 94 составляет:

**50 638 (пятьдесят тысяч шестьсот тридцать восемь) рублей.**

итоговая рыночная стоимость величины единовременной соразмерной платы за сервитут для объекта «Строительство участка нефтепровода «Куйбышев-Унеча-2» Обход г. Пенза 2-й этап. Линейная часть. Демонтаж» земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 58:18:0000000:257, площадью 31 339 929 кв.м. (площадь сервитута 7 117 кв.м.), расположенного по адресу: обл. Пензенская, р-н Мокшанский составляет:

**13 319 (тринадцать тысяч триста девятнадцать) рублей.**

## 9. СОГЛАСОВАНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Учитывая, что в качестве итоговой величины рыночной стоимости принята рыночная стоимость, полученная в рамках одного подхода, данному подходу присвоен удельный вес в размере 100%.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки составила:

Таблица 42. Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, сервитута, кв.м	Величина соразмерной платы за сервитут, руб.
1	Величина единовременной соразмерной платы за сервитут для объекта «Строительство участка нефтепровода «Куйбышев-Унеча-2» Обход г. Пенза 2-й этап. Линейная часть. Демонтаж» земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 58:18:0960506:184, площадью 796 219 кв.м. (площадь сервитута 1 336 кв.м), расположенного по адресу: Пензенская обл., р-н Мокшанский, в 810 м на юго-восток от с. Рамзай, ул. Мокшанцева, д. 94	1 336	<b>3 422</b>
2	Величина единовременной соразмерной платы за сервитут для объекта «Строительство участка нефтепровода «Куйбышев-Унеча-2» Обход г. Пенза 2-й этап. Линейная часть. Демонтаж» земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для производства сельскохозяйственной продукции. Кадастровый номер: 58:18:0960507:83, площадью 292 601 кв.м. (площадь сервитута 2 769 кв.м.), расположенного по адресу: обл. Пензенская, р-н Мокшанский	2 769	<b>7 646</b>
3	Величина единовременной соразмерной платы за сервитут для объекта «Строительство участка нефтепровода «Куйбышев-Унеча-2» Обход г. Пенза 2-й этап. Линейная часть. Демонтаж» земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 58:18:0941501:297, площадью 3 242 852 (площадь сервитута 21 839 кв.м.), расположенного по адресу: Пензенская обл., р-н Мокшанский, в 1570 м на запад от с. Рамзай, ул. Мокшанцева, дом 94	21 839	<b>50 638</b>
4	Величина единовременной соразмерной платы за сервитут для объекта «Строительство участка нефтепровода «Куйбышев-Унеча-2» Обход г. Пенза 2-й этап. Линейная часть. Демонтаж» земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 58:18:0000000:257, площадью 31 339 929 кв.м. (площадь сервитута 7 117 кв.м.), расположенного по адресу: обл. Пензенская, р-н Мокшанский	7 117	<b>13 319</b>

## 10. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### 10.1 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ

В соответствии с заключенным договором на проведение оценки оценщиком произведен расчет рыночной стоимости объекта оценки. Сведения о результатах оценки представлены в таблице ниже.

Таблица 43. Результат оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, сервитута, кв.м	Величина соразмерной платы за сервитут, руб.
1	Величина единовременной соразмерной платы за сервитут для объекта «Строительство участка нефтепровода «Куйбышев-Унеча-2» Обход г. Пенза 2-й этап. Линейная часть. Демонтаж» земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 58:18:0960506:184, площадью 796 219 кв.м. (площадь сервитута 1 336 кв.м.), расположенного по адресу: Пензенская обл., р-н Мокшанский, в 810 м на юго-восток от с. Рамзай, ул. Мокшанцева, д. 94	1 336	3 422
2	Величина единовременной соразмерной платы за сервитут для объекта «Строительство участка нефтепровода «Куйбышев-Унеча-2» Обход г. Пенза 2-й этап. Линейная часть. Демонтаж» земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для производства сельскохозяйственной продукции. Кадастровый номер: 58:18:0960507:83, площадью 292 601 кв.м. (площадь сервитута 2 769 кв.м.), расположенного по адресу: обл. Пензенская, р-н Мокшанский	2 769	7 646
3	Величина единовременной соразмерной платы за сервитут для объекта «Строительство участка нефтепровода «Куйбышев-Унеча-2» Обход г. Пенза 2-й этап. Линейная часть. Демонтаж» земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 58:18:0941501:297, площадью 3 242 852 (площадь сервитута 21 839 кв.м.), расположенного по адресу: Пензенская обл., р-н Мокшанский, в 1570 м на запад от с. Рамзай, ул. Мокшанцева, дом 94	21 839	50 638
4	Величина единовременной соразмерной платы за сервитут для объекта «Строительство участка нефтепровода «Куйбышев-Унеча-2» Обход г. Пенза 2-й этап. Линейная часть. Демонтаж» земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 58:18:0000000:257, площадью 31 339 929 кв.м. (площадь сервитута 7 117 кв.м.), расположенного по адресу: обл. Пензенская, р-н Мокшанский	7 117	13 319

Требованием п. 30 ФСО № 7 установлено, что после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Поскольку, в задании на оценку, предусмотрено представление результатов оценки без указания границ интервала, в котором может находиться стоимость, итоговый результат приведен без указания интервалов стоимости.

### 10.2 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет специалист-оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в документе анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером и должностным лицом Заказчика, для которого была произведена оценка объекта, и не в близком родстве с вышеперечисленными лицами.
5. Вознаграждение Исполнителя 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.
6. Оценка была проведена и настоящий отчет составлен в полном соответствии с Федеральным законом от 27.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также в соответствии с Федеральными стандартами оценки.
7. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, на взгляд специалиста-оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик

А.А. Фисун