

Частнопрактикующий оценщик

Андержанова А.Х.

УТВЕРЖДАЮ:

_____ /Андержанова А.Х.

22 января 2026 г.

ОТЧЕТ № 009/01/26 ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Адреса объекта оценки: Нижегородская область,
Краснооктябрьский муниципальный округ, Медяна село, Улица
Московская, земельный участок 13

Период проведения оценки: 20.01.2026 - 22.01.2026

Действительная дата оценки: 20.01.2026

Дата составления отчета: 22.01.2026

Исполнитель: Частнопрактикующий оценщик
Андержанова А.Х.

Заказчик: Отдел имущественных отношений и земельных
ресурсов администрации Краснооктябрьского муниципального
округа

г. Нижний Новгород
2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ	5
1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	5
1.5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	6
1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	6
1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	7
1.8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
1.9. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА НА ИМУЩЕСТВО	10
1.10 ДАТЫ ОЦЕНКИ	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ИНЫХ ДАННЫХ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
2.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ, КРАСНООКТЯБРЬСКОМ Р-НЕ	11
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	21
4.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНОЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	21
4.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
4.3 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЛИ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ	28
4.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИИ	30
5. ПРОЦЕДУРА И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	30
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	31
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	32
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	32
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	33
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	42
11. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА	42
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	43
13. ПРИЛОЖЕНИЯ	44

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Настоящий «Отчет об оценке» № 009/01/26 от 22.01.2026 г. (далее – Отчет) подготовлен на основании «Договора № _____ на оказание услуг оценщика от «___» ____ г., заключенного между частнопрактикующим оценщиком Андержановой Алсу Халимовной (далее – «Оценщик») и Отделом имущественных отношений и земельных ресурсов администрации Краснооктябрьского муниципального округа, в дальнейшем именуемый «Заказчик», в лице начальника отдела Сафина Р.А., действующего на основании Положения об Отделе. Объектом оценки является земельный участок площадью 1439 м², расположенный по адресу: Нижегородская область, Краснооктябрьский муниципальный округ, Медяна село, Улица Московская, земельный участок 13, принадлежащего Муниципальному образованию Краснооктябрьского муниципального округа Нижегородской области на праве собственности на праве собственности.

Данный Отчет подготовлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Законом № 157-ФЗ от 27.07.06 г., «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», Общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 г., Стандартами СРО РОО.

В настоящем отчете применен сравнительный подход. Обоснование применения используемых методов и отказа от применения других подходов приведены в соответствующих разделах отчета.

В результате проведенного анализа и выполненных расчетов, с учетом сделанных допущений и ограничивающих условий, Оценщик пришел к заключению, что **рыночная стоимость земельного участка площадью 1439 кв.м.**, расположенного по адресу: Нижегородская область, Краснооктябрьский муниципальный округ, Медяна село, улица Московская, земельный участок 13, по состоянию на 20.01.2026 года составляет:

134 000 (Столицать четыре тысячи) рублей.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

- a)** **Объектом оценки** является земельный участок площадью 1439 м², расположенный по адресу: Нижегородская область, Краснооктябрьский муниципальный округ, Медяна село, Улица Московская, земельный участок 13, принадлежащий Муниципальному образованию Краснооктябрьского муниципального округа Нижегородской области на праве собственности.
- b)** **Имущественные права на объект оценки:** объект оценки является собственностью Муниципального образования Краснооктябрьского муниципального округа Нижегородской области.
- в)** **Существующие ограничения (обременения):** нет.
- г)** **Цель оценки:** определение рыночной стоимости объекта оценки.
- д)** **Предполагаемое использование результатов оценки:** для аукциона.

Связанные с этим **ограничения:** Отчет об оценке не может применяться для иных целей.

- е)** **Вид стоимости:** рыночная стоимость.
- ж)** **Дата оценки:** 20.01.2026 г.
- з)** **Срок проведения оценки:** 2 рабочих дня с даты подписания договора.
- и)** **Допущения и ограничения, лежащие в основе оценки:**
 - Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.
 - Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
 - Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным лицом и заверена в установленном порядке. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации и приводит копию первоисточника либо распечатку при получении сведений из информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
 - Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливаю-

щих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких – либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.

- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких – либо факторов, влияющих на величину стоимости объекта оценки, которые могли бы быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
- Все иллюстративные материалы, которые будут использованы в Отчете, приведены исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
- Заказчик принимает на себя обязательства заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящей от иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленных неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанном предполагаемом использовании.
- Ни Оценщик, ни Заказчик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Мнение Оценщика относительно стоимостей Объекта оценки действительно только на дату оценки.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, физических и иных факторов, и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимости Объекта.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом.
- Любое соотнесение части стоимости к какой – либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
- Настоящий Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. (ст.12 ФЗ №135, (часть вторая введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 225-ФЗ).
- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст.12 ФЗ №135, (часть вторая введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 225-ФЗ).

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ.

1.3.1. Сведения о заказчике

Таблица 1

Отдел имущественных отношений и земельных ресурсов администрации Краснооктябрьского муниципального округа Нижегородской области
Юридический и почтовый адрес: 607530, Нижегородская область, Краснооктябрьский муниципальный округ, с. Уразовка, ул. Кооперативная, д. 36, ИНН 5220000164 КПП 522001001

1.3.2. Сведения об исполнителе.

Таблица 2

Исполнитель	
Исполнитель	Частнопрактикующий оценщик Андержанова Алсу Халимовна
Юридический адрес	603047, г. Нижний Новгород, ул. П.Орлова, 7-74
Почтовый адрес	603047, г. Нижний Новгород, ул. П.Орлова, 7-74 эл. почта – sudexpert@list.ru
ИНН исполнителя	522602583039
Сведение о страховании гражданской ответственности	Страховой полис № 433-542-012463/25 от 20 января 2025 г в СПАО «Ингосстрах». Срок действия полиса: с 06 марта 2025 г. по 26 января 2026 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

1.3.3. Сведения об оценщике.

Таблица 3

Оценщик	
Оценщик(-и)	Андержанова Алсу Халимовна Диплом о профессиональной переподготовке оценщика ПП № 791339, Выдан ГОУВПО НГАСУ 7 октября 2009 года. Член саморегулируемой организации Ассоциация «Русское общество оценщиков». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0002197 от 22.07.2020 г. (член СРО с 20.01.2012 г.)
Местонахождение оценщика	603047, г. Нижний Новгород, ул. П.Орлова, 7-74

1.3.4. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценки организациях и специалистах.

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям и специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций) признается достаточной, чтобы они могли быть привлечены в качестве источников информации.

1.4 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020);

- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

1.5 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

1.6 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

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

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

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

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	

ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога»	Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.

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

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

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

1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ.

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций

оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

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

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

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

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

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

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

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

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

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

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

использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

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

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

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

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

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

1.8 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) выезд оценщика на место, фотосъёмка и осмотр объекта оценки и его окрестностей;
- в) проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимости;
- г) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления отчета;
- д) расчёт стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
- е) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- ё) составление и написание отчета об оценке.

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, оказывавших 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

1.9. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА НА ИМУЩЕСТВО.

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации понимается следующее:

- ✓ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- ✓ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе 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;
- ✓ владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст. 129), осуществляется их собственником, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц;
- ✓ собственник может передавать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который был обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В задачу настоящего отчета не входило проведение юридической экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки.

Объект оценки находится в собственности Муниципального образования Краснооктябрьского муниципального округа Нижегородской области.

1.10. ДАТЫ ОЦЕНКИ.

Дата оценки: 20.01.2026 г.

Дата осмотра: 20.01.2026 г.

Срок проведения оценки: с 20.01.2026 г. по 22.01.2026 г.

Дата составления отчета: 22.01.2026 г.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ИНЫХ ДАННЫХ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

При составлении Отчета использовались данные о качественных и количественных характеристиках, предоставленных Заказчиком:

1) Копия выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.01.2026 г.;

2) сведения, полученные лично Оценщиком в процессе осмотра объекта; информация об объектах, анализе рынка, цене идентичных и аналогичных объектах, содержащаяся в газетах, журналах, каталогах, и других бумажных и электронных носителей информации, а так же по сети Интернет. Ссылки на источник информации приводятся в виде номера в квадратных скобках из списка литературы, приведенного в Отчете или в виде сносок.

2.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Таблица 4

Земельный участок	Кадастровый номер:	Размер земельного участка, м ² :	Разрешенное использование:
Нижегородская область, Краснооктябрьский муниципальный округ, Медяна село, Улица Московская, земельный участок 13	52:47:1200001:2725	1439,00	Для ведения личного подсобного хозяйства

Рельеф и почвы: Рельеф местности, на котором расположен объект оценки в основном ровный, спокойный. Участок имеет прямоугольную форму.

Правовой режим земельных участков. Участок находится в собственности Муниципального образования Краснооктябрьского муниципального округа Нижегородской области.

Использование площадей внутри земельного участка на момент оценки не ограничено природоохранными, санитарными, технологическими и иными зонами.

Текущее использование объекта оценки – участок свободен от застройки.

Подробная информация об объекте оценки и фотографии приводятся в Приложениях Настоящего Отчета.

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ, КРАСНООКТЯБРЬСКОМ Р-НЕ.

Нижегородская область — субъект Российской Федерации в центре Европейской части России. Входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр — Нижний Новгород.

Один из крупнейших регионов Центральной России. Площадь — 76 900 км², протяжённость с юго-запада на северо-восток — более 400 км.

Население — 3 081 002 чел. (2023). Плотность населения: 40,21 человека/км² (2023), удельный вес городского населения: 80,66 % (2022).

Границит: на северо-западе с Костромской областью, на северо-востоке — с Кировской, на востоке — с республиками Марий Эл и Чувашия, на юге — с республикой Мордовия, на юго-западе — с Рязанской областью, на западе — с Владимирской и Ивановской областями.

Административно-территориальное деление

Область делится на 4 города областного значения и 48 районов, в состав которых входит 24 города районного значения, 55 рабочих посёлков и 531 сельсовет.

История

Субъект Российской Федерации Нижегородская область РСФСР был образован 14 января 1929 года. 15 июня того же года область была преобразована в Нижегородский край, в 1932 году переименованный в Горьковский край. В 1936 году край был преобразован в Горьковскую область (из него вышли Марийская и Чувашская АССР). В 1990 году область переименована в Нижегородскую область. В 1994 году в состав области был передан Сокольский район.

Географическое положение

Нижегородская область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины.

Волга делит область на низменное Левобережье (Заволжье) и возвышенное Правобережье — продолжение Приволжской возвышенности (Мордовская возвышенность, высота до 247 м; Чувашская возвышенность, Дятловы, Перемиловские, Фаддеевы горы, возвышенность Межпьянье).

Нижний Новгород является одним из крупнейших индустриальных и научных центров России. Весь регион ежегодно дает около 2 % валового внутреннего продукта страны. По объему производства промышленной продукции область занимает 12-е место среди регионов России. Вместе с тем, по основным макроэкономическим показателям Нижегородская область не выделяется на общем уровне, уступая, в том числе ряду регионов Приволжского федерального округа.

Нижний Новгород является лидером среди городов России по размеру доступного потребительского рынка. В радиусе 500 километров проживает около 43 млн. человек, из которых более 24 млн. в городах, численностью более 100 тысяч человек, а в радиусе 1000 километров — около 84 млн. потребителей, из которых в городах — более 45 млн. человек.

Основную роль в экономике области играет промышленность. По данным Министерства экономики и развития предпринимательства Нижегородской области, на нее приходится 35 % в структуре валового

регионального продукта. Почти 45 % продукции промышленности производят отрасли машиностроения и металлообработки, 16 % - черная металлургия, 7 % - химическая и нефтехимическая промышленность.

Условия для ведения бизнеса. По условиям и стоимости бизнеса Нижегородская область является более привлекательной, чем многие регионы России. Стоимость аренды коммерческой недвижимости и покупки земли в Нижегородской области ниже, чем в Московской, Ленинградской, Калининградской областях и ряде других регионов европейской части России.

Относительно низкий уровень оплаты труда при значительной доле квалифицированного персонала в сравнении с другими регионами. Хорошо развитая финансовая и телекоммуникационная инфраструктура. Относительно благоприятные условия для ведения предпринимательской деятельности.

Образовательная и инновационная инфраструктура. Глубокие технологические традиции: российский центр автомобилестроения, авиастроения, судостроения, приборостроения, ядерной физики, оборонной промышленности и других высокотехнологичных секторов.

Развитый научный комплекс представлен 94 предприятиями, занимающимися НИОКР, в том числе: 10 организаций федеральных министерств, 23 отраслевых НИИ, 25 конструкторских, проектно-конструкторских технологических и изыскательских организаций, 16 промышленных предприятий, 7 ВУЗов, 8 НИИ подведомственных Министерству образования.

Один из ведущих в России образовательных центров, включающий 7 государственных ВУЗов (5 университетов, 6 академий, 6 институтов), 18 филиалов иногородних и нижегородских ВУЗов 20 негосударственных ВУЗов. Нижегородская область занимает 12 место по объему выпуска учащихся основными общеобразовательными учреждениями.

Общие сведения о Краснооктябрьском округе

Краснооктябрьский округ — административный округ в юго-восточной части Нижегородской области. Граничит с Сергачским, Пильнинским, Большеболдинским, Сеченовским, Гагинским округами Нижегородской области, а также с республикой Мордовия. Центром является село Уразовка, в котором проживает 2143 человек. Расстояние до Нижнего Новгорода составляет 180 км по автомагистрали. На территории района находится 41 населенный пункт.

Площадь округа — 88620 гектар или 886,2 км². В производственной сфере округа особое место занимает отрасль сельскохозяйственного производства. Краснооктябрьский округ является интернациональным, на территории которого более 300 лет проживают татары, русские, мордва и представители других национальностей.

Численность постоянного населения по состоянию на 01.01.2021 г. - 9,032 тыс. чел.

Информация о социально-экономическом состоянии Краснооктябрьского муниципального округа Нижегородской области за 1 полугодие 2025 года

1. Экономика

По оперативным данным за январь-июнь 2025 года отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг по полному кругу организаций на сумму 690,5 млн.руб. (100,6% к соответствующему периоду 2024 года), в т.ч. в разрезе видов экономической деятельности¹:

- обрабатывающие производства – 11,0%² (76,3 млн. руб.)³;
- сельское хозяйство – 74,6% (515,1 млн. руб.);
- прочие – 14,4% (99,1 млн. руб.).

В Краснооктябрьском муниципальном округе наиболее развиты следующие отрасли экономики: сельское хозяйство с ведущими предприятиями СССПоК «Аграрник», СПК «Чернухинский», ООО «Развитие», ООО «Колос».

¹ Перечисляются виды экономической деятельности, начиная с вида экономической деятельности с максимальным объемом отгруженной продукции по итогам периода. Доля «прочих» ВЭД не должна превышать 10% в структуре отгруженной продукции по территории

² Удельный вес в общем объеме отгруженной продукции

³ Абсолютная величина объемов отгруженной продукции по ВЭД

1.1. Промышленное производство

Основные организации⁴

Наименование организации	Тип предприятия (крупное, среднее, малое)	Номенклатура выпускаемой продукции
ООО «Тагым»	малое	Переработка и охлаждение молока
ООО «Компания Шамиль и К»	малое	Деревообрабатывающее производство и производство профнастила
ИП Кучменов	ИП	Производство хлебобулочных изделий

Показатели деятельности основных организаций

Организация ⁵	Объем отгруженной продукции, млн. руб.		
	Соответствующий период предыду- щего года	Отчетный период теку- щего года	темп роста в дей- ствующих ценах, % ⁶
ООО «Тагым»	53,145	54,985	103,5
ООО «Компания Шамиль и К»	12,080	12,120	100,3
ИП Кучменов	9,120	9,200	100,9

1.2. Сельское хозяйство

Структура валовой продукции сельского хозяйства по категориям хозяйств за январь-июнь 2025 года

Сельскохозяйственные организации – 49,0%⁷ (364,8млн. руб.)⁸

Крестьянские (фермерские хозяйства) – 23,2% (172,7 млн. руб.)

Личные подсобные хозяйства населения- 27,8% (207 млн. руб.)

В сельском хозяйстве Краснооктябрьского муниципального округа насчитывается 28 сельхозпредприятий, на их долю приходится 49% сельскохозяйственного производства. Кроме того, зарегистрировано более 80 крестьянских (фермерских) хозяйств, на долю которых приходится 23,2% сельскохозяйственного производства, и более 6000 личных подсобных хозяйств (27,8%).

Основные показатели сельскохозяйственного производства (по всем категориям хозяйств)

⁴ В перечень включаются основные предприятия обрабатывающих производств, в сумме объем отгруженной продукции по перечисленным предприятиям должен составлять в отчетном периоде не менее 60-70% объема отгруженной продукции по этому виду экономической деятельности

⁵ Перечень организаций должен совпадать с предшествовавшей таблицей «Основные организации»

⁶ Под таблицей необходимо привести пояснения причин снижения объемов отгруженной продукции по каждому предприятию, допустившему снижение, также необходимо привести информацию о том, за счет чего достигнут значительный (более, чем в 2 раза) рост объемов отгрузки

⁷ Доля в общем объеме валовой продукции сельского хозяйства муниципального района (городского, муниципального округа)

⁸ Абсолютная величина объема валовой продукции

Показатели	Ед. изм.	Соответствующий период предыдущего года	Отчетный период текущего года	Темп роста, % ⁹
Поголовье крупного рогатого скота на конец отчётного периода, всего, в т.ч. коров продуктивного стада	голов	8989 3390	6782 2900	75,4 85,5
Объёмы производства продукции животноводства:				
● молоко	тонн	6655	3625	54,5
● мясо (скот и птица на убой в живом весе)		1230,5	279	22,7
● получено яиц, тыс.штук.				
Посевные площади сельскохозяйственных культур, в т.ч.	тыс. га			
- зерновых и зернобобовых культур				
Валовой сбор:				
- зерновые и зернобобовые культуры (после доработки)	тонн			
- картофель				
- овощи открытого грунта				
- овощи закрытого грунта				
Урожайность зерновых культур	ц/га			

**Меры государственной поддержки сельхозпроизводителей
(по всем категориям хозяйств)**

За отчетный период финансовая поддержка предоставлена на общую сумму 43,291 млн. руб.

Наименование вида поддержки	Сумма поддержки (млн. руб.)	Число получателей
Отчетный период		
Субсидии на возмещение части затрат сельскохозяйственных товаропроизводителей на 1 литр (килограмм) реализованного товарного молока из областного и федерального бюджета	4,116	14
Субсидии на возмещение части затрат на приобретение оборудования и техники	29,538	9
Субсидии на поддержку проведения агротехнологических работ (на 1 га)	5,737	48
Субсидии на возмещение части затрат связанных с производством и реализацией и отгрузкой на собственную переработку сельскохозяйственных культур на 1 га	0	0
Субсидии на возмещение производителям зерновых культур части затрат на производство и реализацию зерновых культур	3,900	10
Субсидии на возмещение части затрат на приобретение элитных семян	0	0

1.3. Развитие розничной торговли

Розничную торговлю Краснооктябрьского муниципального округа по состоянию на 01.07.2025г. осуществляют 10 организаций, из которых 10 малых предприятий, а также 28 предпринимателей без образования юридического лица.

⁹ После таблицы необходимо привести информацию, поясняющую причины значительного (более, чем на 30%) сокращения показателей (в случае, если наблюдается такая динамика)

В Краснооктябрьском муниципальном округе работает 72 магазина, из них 36 потребкооперации. Также обслуживанием населения удаленных населенных пунктов осуществляют 2 автолавки ПК Краснооктябрьское Райпо.

По оценке администрации Краснооктябрьского муниципального округе за январь-март текущего года оборот розничной торговли во всех каналах реализации составил 105,1 млн.руб., темп роста в действующих ценах к уровню соответствующего периода прошлого года 98,2%.

1.4. Малое предпринимательство

Основные показатели развития сферы малого и среднего предпринимательства (МСП) по состоянию на 01.07.2025г.

Наименование показателя	Ед. изм.	Соответствующий период предыдущего года	Отчетный период текущего года	Комментарий (в случае значительного отклонения показателя)
1. Количество субъектов МСП	ед.	244	253	
из них:				
- средние организации		0	0	
- малые и микропредприятия		52	53	
- индивидуальные предприниматели (ИП)		192	202	
- самозанятые граждане, зафиксировавшие свой статус и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»		400	458	
2. Среднесписочная численность работников МСП	чел.	432	417	
из них:				
- в средних организациях		0	0	
- на малых и микропредприятиях		304	294	
- наемные работники у ИП		128	123	
3. Доля занятых в МСП в общей численности занятых в экономике муниципального округа ¹⁰	%	20,5	24,0	
4. Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на малых предприятиях (включая микропредприятия)	тыс. руб.	639200	643200	
5. Доля малого бизнеса в объеме отгруженной продукции в экономике муниципального округа	%	93,2	93,1	
6. Объем инвестиций в сфере малого бизнеса (малые и микропредприятия, ИП)	тыс. руб.	96800	119733	

Преобладающими видами деятельности СМП являются сельское хозяйство, торговля, грузовые перевозки.

¹⁰ Включая численность работников на средних предприятиях, малых и микропредприятиях, ИП и наемных работников у ИП, самозанятых граждан

В целях поддержки малого бизнеса с 2016 года действует АНО «Центр развития предпринимательства Краснооктябрьского муниципального округа.

Меры государственной поддержки СМП

Наименование вида поддержки	Сумма поддержки (млн. руб.)	Количество получателей
Финансовая поддержка, предоставленная субъектам малого предпринимательства, в рамках муниципальной программы развития малого предпринимательства		
Предыдущий год		
Отчетный период		

2. Местный бюджет

	2021	2022	2023	2024	01.07.2025
ДОХОДЫ БЮДЖЕТА, млн. руб.	574,9	607,4	567,0	688,5	385,9
Налоговые и неналоговые доходы, млн. руб.	123,6	148,8	124,6	168,5	73,0
- из них налоговые доходы, млн. руб.	112,1	125,5	117,7	153,5	66,2
Безвозмездные перечисления от бюджетов других уровней и прочие безвозмездные поступления, млн. руб.	451,4	458,6	442,3	520,0	312,9
РАСХОДЫ БЮДЖЕТА, млн. руб.	561,2	580,9	578,3	671,6	399,7
Дефицит (-) / профицит (+), млн. руб.	13,7	26,5	-11,3	16,9	-13,8

За январь-июнь 2025 г. **в налоговых доходах** основную часть составили:

- налог на доходы физических лиц – 39,7 млн. руб. или 60,0 % от налоговых доходов;
- земельный налог – 1,322 млн. руб. или 2,0 % от налоговых доходов;
- налог на имущество физических лиц – 0,560 млн. руб. или 0,8 % от налоговых доходов;
- госпошлина – 0,981 млн. руб. или 1,5 % от налоговых доходов;
- на совокупный доход – 13,8 млн. руб. или 20,8% от налоговых доходов.

В неналоговых доходах основные поступления приходились на:

- доходы от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности 1,293 млн. руб. или 19,1 % от неналоговых доходов;
- доходы от реализации имущества, находящегося в муниципальной собственности 2,5 млн. руб. или 36,8 % от неналоговых доходов;

Наибольший объем расходов бюджета приходился на финансирование:

- образования – 135,4 млн. руб. или 33,9% от всех расходов бюджета;
- культуры – 25,4 млн. руб. или 6,4% от всех расходов бюджета;
- жилищно-коммунального хозяйства – 36,1 млн. руб. или 9,0% от всех расходов бюджета;
- национальная безопасность и правоохранительная деятельность – 20,2 млн. руб. или 5,1% от всех расходов бюджета;
- общегосударственные вопросы – 94,0 млн. руб. или 23,5% от всех расходов бюджета.

3. Инвестиционная деятельность

По оперативным данным за **январь-июнь 2025г.** объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования по полному кругу предприятий составил 243,5 млн. руб.

Распределение инвестиций по видам деятельности (млн. руб.):

По чистым видам экономической деятельности	Отчетный период	Уд. вес, %
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	119,7	49,2
Обрабатывающая промышленность		
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	86,2	35,4
Образование	4,4	1,8
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	0,5	0,2
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,4	5,5
Прочие ¹¹	19,3	7,9
Всего:	243,5	100

4. Занятость населения

Занятость населения

В отчетном периоде в структуре работающего населения муниципального округа 65,2% от числа занятых в экономике по всем видам деятельности составили работающие на крупных и средних организациях, порядка 23,8% - в малом бизнесе, остальные работают в территориальных филиалах, головные организации которых находятся за пределами муниципального округа.

Уровень регистрируемой безработицы по состоянию на отчетную дату составил 0,08%, при среднеобластном уровне 0,01%.

Численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости на 01.07.2025г. – 4 человека. В тоже время количество вакансий, заявленных работодателями в органы службы занятости составило 64. Средняя заработка по заявленным вакансиям 30937 руб.

Населенные пункты Краснооктябрьского муниципального округа

Таблица 5

Вид и наименование административно-территориального образования, в состав которого входит населенный пункт	Вид и наименование населенного пункта
Большерыбушкинский сельсовет	с. Большое Рыбушкино – административный центр с. Малое Рыбушкино
Ендовицкий сельсовет	с. Ендовиши – административный центр д. Карга д. Трехозерки
Кечасовский сельсовет	с. Кечасово – административный центр д. Екатериновка д. Мангушево с. Чернуха
Ключицкий сельсовет	с. Ключищи – административный центр
Маресевский сельсовет	с. Маресево – административный центр д. Ждановка
Медянский сельсовет	с. Медяна – административный центр
Пошатовский сельсовет	д. Пошатово – административный центр
Салганский сельсовет	с. Салганы – административный центр д. Княжевка с. Александрово д. Буяновка

¹¹ Удельный вес «прочих» видов экономической деятельности не должен превышать 10%

	д. Марьевка
	с. Федоровка
	д. Чуркино
	с. Китово
	с. Акулинино
	с. Большая Мажарка
	д. Загарино
	д. Лукояновка
	д. Малая Мажарка
	п. Работник
Саргинский сельсовет	с. Сарга - административный центр
	д. Абрамово
	д. Дубровка
	с. Ерпелово
	д. Лизинка
	д. Михайловка
	д. Орловка
	д. Родионовка
Семеновский сельсовет	с. Семеновка - административный центр
Уразовский сельсовет	с. Уразовка - административный центр
	д. Актуково
	д. Антияровка
	д. Кадомка
	д. Красный Яр
	д. Кузьминка
	д. Овечий Овраг
Чембилиевский сельсовет	с. Чембильей - административный центр



Рис. 1. Расположение Краснооктябрьского муниципального округа на карте Нижегородской области

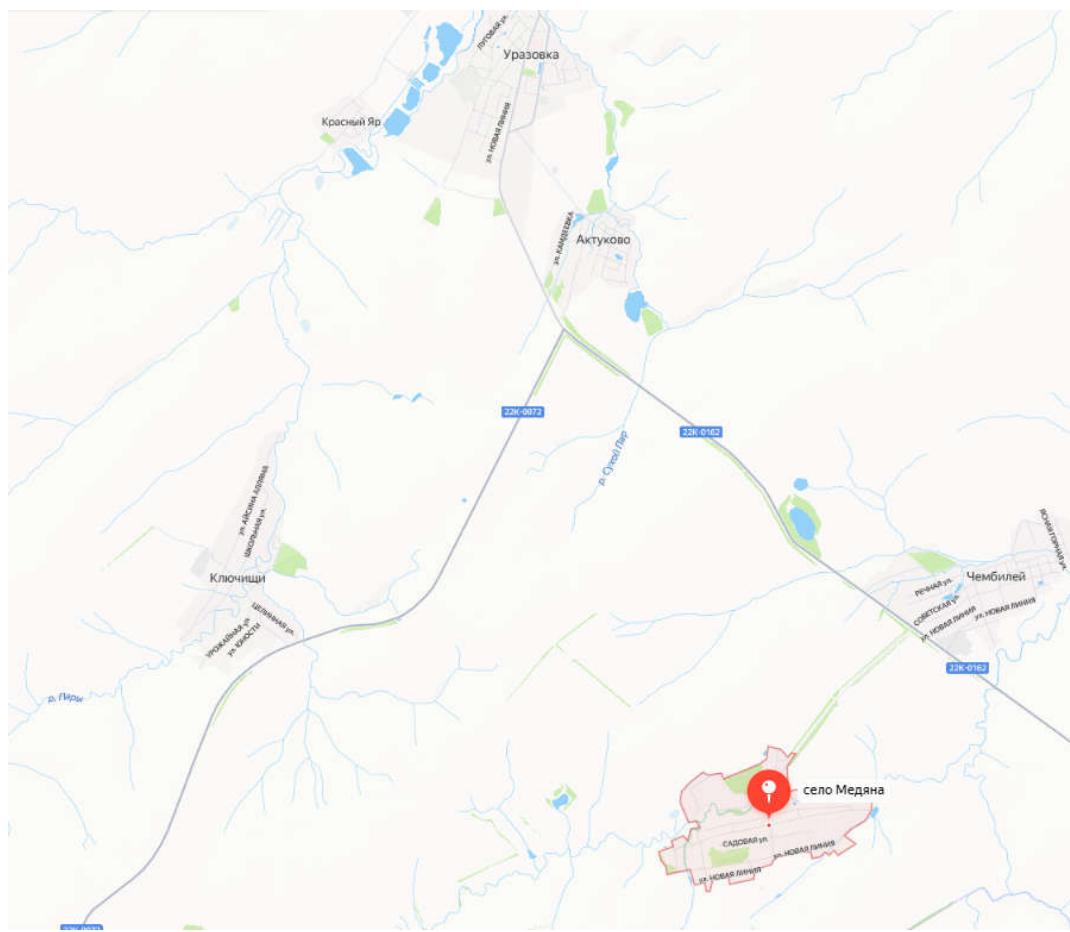


Рис. 2. Расположение с. Медяна на карте Краснооктябрьского района

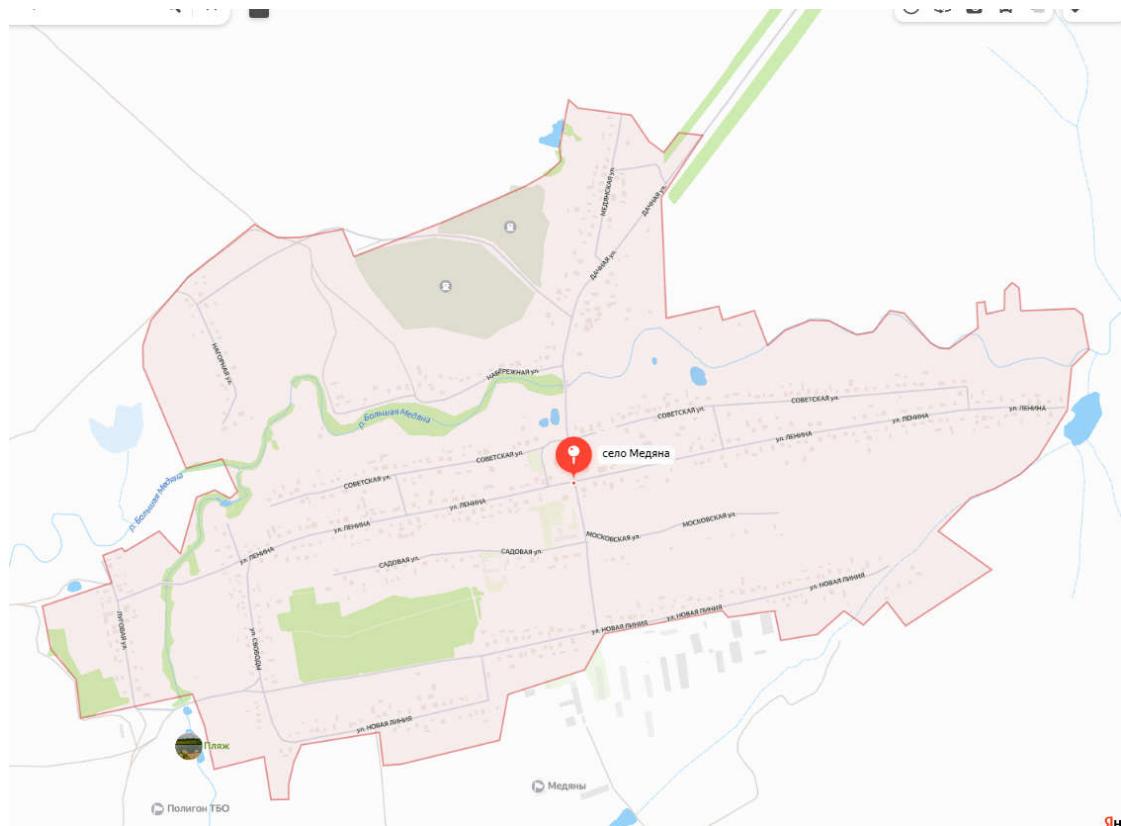


Рис. 3. Общий вид с. Медяна

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	11.12.2025
Кадастровый номер	52:47:1200001:2724
Кадастровый квартал	52:47:1200001
Адрес	Российская Федерация, Нижегородская область, муниципальный округ Краснооктябрьский, село Медяна, улица Московская, земельный участок 12 Свернуть ^
Площадь уточненная	1 437 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-



Рис. 5. Земельный участок 13 по ул. Московская на карте с. Медяна

Медяна (или Медяны) — деревня в Краснооктябрьском районе Нижегородской области, в 40 километрах к югу от города Сергач и в 15 километрах к югу от райцентра Уразовка. Через село протекает река Большая Медяна.

До революции 1917 года село было крупным исламским религиозным центром (в селе бы-ло 5 мечетей). В настоящее время в селе располагается духовный татарский центр "Медина".

Название "Медяна", по одной версии, имеет русское происхождение ("Медная"), по другой, действительно, произошло от названия "Города Пророка" - ближневосточной Медины. В обоих случаях название было изменено татарским языком.

Основное занятие местных жителей — животноводство, и в окрестностях Медяны постоянно можно увидеть довольно крупные стада коров, овец, коз и т.д.

Медяна — деревня, разбросанная по склону довольно высокого холма.

Значительный интерес представляет и простая сельская застройка Медяны. Живущие здесь татары в основном зажиточны, поэтому в селе много современных кирпичных домов с узорами из разноцветного кирпича, ажурными решетками и рядами полумесяцев на крыше — чтобы получить представление об архитектуре Медяны, лучше всего прогуляться по улице, на которой стоит по-ликлиника. В целом Медяна производит впечатление единого и целостного ансамбля современных построек, и со временем может быть "осознана" как архитектурная и историческая достопримечательность Поволжья.

Вообще же, татары-мишари составляют почти все население деревни, и здесь татарская культура не только сохранилась в полной мере, но и динамично развивается.

Татарский язык здесь является языком повседневного общения, местные жители исповедуют ислам, да и внешне, чертами лица и телосложением, мишари сильно отличаются как от русских, так и от казанских татар.

Численность населения по состоянию на 01.01.2022 г. – 462 чел.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

4.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНОЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % Г/Г	+/- % Г/Г	+/- % Г/Г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2024 г – 200,0 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+4,1	+4,1
2.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)		-1,0	+6,1	+7,3

№		21/20	22/21	23/22	Янв-сент 24/23
		+/- % Г/Г	+/- % Г/Г	+/- % Г/Г	+/- %
3.	Инвестиции в осн. капитал (3/4 2024 г – 24,0 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+10,5	+8,6

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % Г/Г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6
6.	Производство сельского хозяйства – 8,9 трлн руб.	+0,2	-3,2
7.	Строительство (объем СМР) – 14,22 трлн. руб.	+9,0	+2,1
8.	Введено в эксплуатацию общая площади зданий 170,8 млн. кв.м. - в том числе, жилых зданий и помещений – 132,4 млн. кв.м.	+7,5	+0,7
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 527,9 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3
10.	Грузооборот транспорта 5,574 млрд. т-км.	-0,6	+0,4
11.	Оборот розничной торговли – 55,6 трлн. руб.	+6,4	+7,2
12.	Объем платных услуг населению – 17,21 трлн. руб.	+6,9	+3,3
13.	Оборот общественного питания – 3,44 млрд. руб.	+13,9	+9,0
14.	Инфляция, % - промышленная	+4,0	+12,1
	- потребительская	+5,9	+9,5

(изменение в рублях)

№		23/22г., %	Янв-ноябрь 24/23, %
		24/23г., %	ноябрь 24/23г., %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: - номинальная (ноябрь - 86 399 руб.)	+14,1	+16,8
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,2	+7,3

(изменение в рублях в текущих ценах)

№		24/23г., %	ноябрь 24/23г., %
		24/23г., %	ноябрь 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.12.24	+23,4	+7,2
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+10,7
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.12.24	+23,9	+20,4
18.	Международные резервы (ЗВР), на 31.01.25г.: 620,8 млрд. долл. США	-1,7	+5,6
19.	Фонд национального благосостояния на 01.11.24г.: 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-6,0
20.	Государственный внешний долг, на 01.01.25г. 52,11 млрд. долл. США	0,0	-2,3

	Другие показатели	01.01.2020	01.07.2024	10.02.2025
22.	Ключевая ставка ЦБР с 28.10.24г., %	6,25	7,5	21,0
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 10.02.2025	61,91	85,75	97,28
24.	Нефть Brent на 10.02.2025 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	87,0	75,63

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз потребовало изменения экономических связей и логистики, вызвало сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса.

Это потребовало изменения структуры экономики в пользу импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Такие изменения отраслевой структуры в условиях нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу Российской экономики: снижают внешние риски, повышают стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, развивают отечественное производство, услуги, финансовую и банковскую сферы, ориентируют образование и науку на развитие собственной экономики.

В результате, как видим, в течение 2023-2024 гг. макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение – Росстат стр. 28), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ИТ-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выражалось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции влечет за собой рост потребительских цен.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 8,1%,
- квартир вторичного рынка – на 7,1%,
- индивидуальных домов – на 15,4%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 14,4%
- земельных участков поселений для коммерческой застройки – на 14,5%,
- земельных участков промышленного назначения – на 13,4%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 11,2%,
- торговых помещений и зданий – на 16,6%,
- административных помещений и зданий – на 12,3%,

- складских помещений и зданий – на 15,5%,
- производственных помещений и зданий – на 17,7%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2024 года заключено 812 201 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 20 % меньше, чем за январь-декабрь 2023 года (1 009 277).

Как видим, на фоне высокой девальвации рубля, высокой инфляции и значительно выросших цен на рынке жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21%, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объемов ипотечного кредитования. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объем предложения снижается из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен ростом экономики и обесцениванием денег.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, появлению новой архитектуры, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и насыщенности рынка типовым жильем экономкласса востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома новых архитектурно-планировочных решений компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, снизило спрос и замедлило рост цен новостроек. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: упал спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к незначительной коррекции цен. Но в условиях роста себестоимости строительства и обесценивания денег рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общекономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.

2. Вторичка, которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к первичке и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость.

Насыщенность рынка торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег в бизнесе, поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм и водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство современной качественной рекреационной инфраструктуры (благоустройство населенных пунктов (инфраструктура отдыха и развлечений), гостиницы, дома отдыха и санатории, кемпинги, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный сервис (АЗС, СТО, мотели, магазины и предприятия питания), прибрежный сервис (лодочные причалы, стоянки и топливные заправки)).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, как не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, близкие к инженерной инфраструктуре: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергоёмких и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидает спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

Строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки в условиях снижения спроса на жилищное строительство будет востребовано и перспективно. Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения, накопления и умножения средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания, комплексы и площадки, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки подстроительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2024.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>
<https://statrielt.ru/downloads/2025-2.pdf>

Социально-экономическое положение Нижегородской области в январе - феврале 2025 г.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства¹⁾ в феврале 2025 г. по сравнению с февралем 2024 г. составил 98,9%, в январе-феврале 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом 2024 г. – 103,8%.

Сельское хозяйство

Животноводство. В сельскохозяйственных организациях на конец февраля 2025 г. по сравнению с соответствующей датой 2024 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 1,3%, поголовье коров снизилось на 1,8%, поголовье овец и коз стало больше на 2,2%, поголовье свиней уменьшилось на 8,2%, численность птицы увеличилась на 6,2%.

В сельскохозяйственных организациях в январе-феврале 2025 г. по сравнению с аналогичным периодом 2024 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) уменьшилось на 12,3%, производство молока увеличилось на 5,3%, производство яиц снизилось на 0,9%.

Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях (крупных, средних, малых) в январе-феврале 2025 г. составили 1366 килограммов (в январе-феврале 2024 г. – 1281 килограмм), яйценоскость кур-несушек – 51 шт. яиц (51 шт. яиц).

В феврале 2025 г. в сельскохозяйственных организациях в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) наблюдалась тенденция увеличения удельного веса производства мяса крупного рогатого скота и птицы по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года и снижение доли мяса свиней.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в феврале 2025 г. составил 13009,3 млн рублей, или 84,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале – 24176,3 млн рублей, или 86,1%.

Жилищное строительство. В феврале 2025 г. предприятия, организации всех форм собственности, индивидуальные предприниматели и население построили 1008 домов на 1044 квартиры общей площадью 146,2 тыс. кв. метров, в январе-феврале – 1817 домов на 2801 квартиру общей площадью 344,2 тыс. кв. метров.

Населением за счет собственных и привлеченных средств в январе-феврале 2025 г. построено 1788 домов общей площадью 291,1 тыс. кв. метров.

Розничная торговля

В феврале 2025 г. оборот розничной торговли на 96,5% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составляла 3,5%, в феврале 2024 г. – 96,6% и 3,4% соответственно.

В феврале 2025 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,5%, непродовольственных товаров – 52,5%, в феврале 2024 г. – 48,0% и 52,0% соответственно.

Потребительские цены

Индекс потребительских цен в феврале 2025 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,3%, в том числе индекс цен на продовольственные товары – 100,2%, на непродовольственные товары – 100,3%, на услуги – 100,4%.

За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 101,8% (за аналогичный период прошлого года – 101,2%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в феврале 2025 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,3%, с начала года – 101,9% (в феврале 2024 г. – 100,1%, с начала года – 100,7%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по области на конец февраля 2025 г. составила 6380,38 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 1,0%, с начала года – на 2,8% (в феврале 2024 г. – 5254,57 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 0,9%, с начала года – на 2,5%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Нижегородской области в феврале 2025 г. составила 23091,27 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 0,5% с начала года – на 1,9% (в феврале 2024 г. – 20830,87 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 0,2%, с начала года – на 0,9%).

В феврале 2025 г. индекс цен на продовольственные товары по отношению к предыдущему месяцу составил 100,2%, с начала года – 102,2% (в феврале 2024 г. – 100,3%, с начала года – 101,9%).

Индекс цен на непродовольственные товары в феврале 2025 г. составил 100,3%, с начала года – 100,9% (в феврале 2024 г. – 99,9%, с начала года – 100,3%).

Индекс цен и тарифов на услуги в феврале 2025 г. составил 100,4%, с начала года – 102,4% (в феврале 2024 г. – 101,0%, с начала года – 101,7%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутристранский рынок) в феврале 2025 г. относительно предыдущего месяца составил 100,8%, в том числе индекс на продукцию добычи полезных ископаемых составил 100,6%, обрабатывающих производств – 100,8%, на обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – 101,4%, на водоснабжение, водоотведение, организацию сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,0%.

За период с начала года индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутристранский рынок) составил 102,7% (за аналогичный период прошлого года – 102,3%).

Уровень жизни населения

Заработка плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработка плата в январе-ре 2025 года составила 70123,6 рубля и по сравнению с январем 2024 г. выросла на 22,6%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на конец февраля 2025 г. отсутствует.

По предварительным итогам обследования численность рабочей силы в декабре 2024 г. - феврале 2025 г. составила 1638,4 тыс. человек, в их числе 1619,2 тыс. человек (98,8%) были заняты в экономике и 19,1 тыс. человек (1,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В январе 2025 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, составила 799,8 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 30,5 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в январе 2025 г. составило 830,2 тысячи.

Безработица. В декабре 2024 г. - феврале 2025 г. по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы 19,1 тыс. человек или 1,2% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Выводы

В условиях многолетних экономических санкций, введенных против России, экономика Нижегородской области выходит из кризиса. Реальный уровень жизни населения растет незначительно.

В последний год увеличились вложения в капитальные объекты недвижимости (например инженерные сети: теплосети, водопроводы, газопроводы, дороги и т.д.), что является положительным фактом для экономики региона

4.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру. Например, потенциальным инвесторам целесообразно проводить классификацию рынка недвижимости в зависимости от используемых инструментов инвестирования. Оценщику, помимо вышеупомянутой структуры рынка, необходима классификация объектов недвижимости по степени готовности:

- готовые объекты;
- объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенные объекты.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости. Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в выделении оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта. Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др. Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Вывод: объектом оценки является земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства. Таким образом, в рамках настоящего Отчета рассматривается рынок земельных участков под ЛПХ и ИЖС в Краснооктябрьском районе Нижегородской области.

Таблица 6

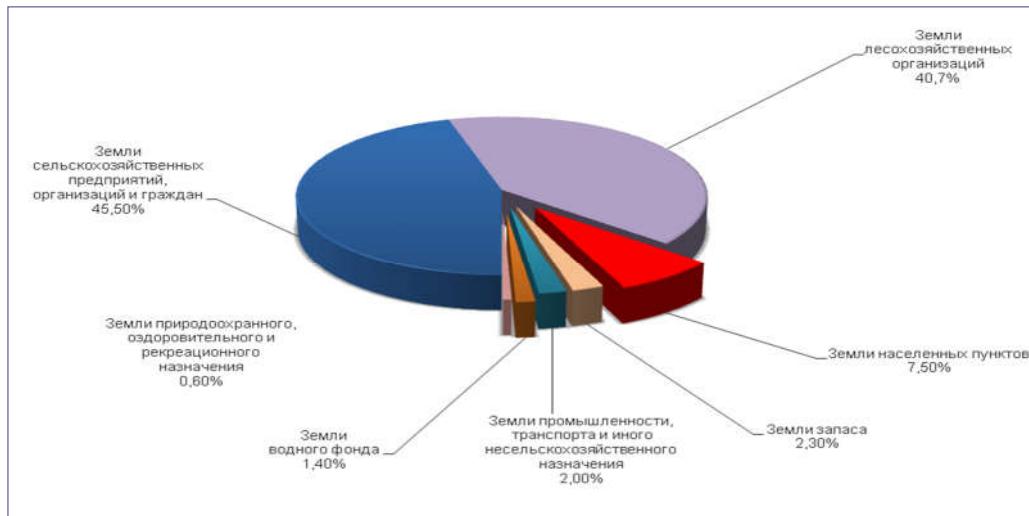
Сегментирование рынка объекта оценки по основным признакам	
Основные признаки	Сегменты рынка
Глобальное местоположение	<p>В черте административного центра субъекта Федерации. В административных центрах районов субъекта Федерации. В районах субъекта Федерации (кроме административных центров) В районах субъекта Федерации, вдоль федеральных трасс. Объект оценки расположен в районе субъекта Федерации – в с. Медяна Краснооктябрьского муниципального округа Нижегородской области</p>
Локальное местоположение	<p>Для объектов, расположенных в черте административного центра субъекта Федерации локальное местоположение определяется исходя из следующего:</p> <ul style="list-style-type: none"> - местоположение по административным районам города; - локальное местоположение внутри района: центр, окраина, промышленная зона; <p>Для участков, расположенных в административных центрах районов субъекта Федерации, локальное местоположение определяется исходя из окружения: близость к границе административных центров.</p> <p>Для объектов, расположенных в районах субъекта Федерации локальное местоположение определяется исходя из следующего:</p> <ul style="list-style-type: none"> - удаленность от трассы; - удаленность от административного центра района; - наличие окружающей инфраструктуры (коммуникации, подъездные пути и т.д.). <p>Для объектов, расположенных вдоль федеральных трасс локальное местоположение определяется исходя из окружения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - удаленность от административных центров; - транспортный трафик. <p>Объект оценки расположен в зоне индивидуальной жилой застройки с. Медяна Краснооктябрьского муниципального округа Нижегородской области</p>
Тип передаваемых прав	<p>Право собственности Право пользования и владения (аренды) Право на земельные доли (паи). В данном отчёте оценке подлежит оценке право собственности</p>
Площадь	<p>- 0-3000 кв. м; - 3001 – 5000 кв. м; - 5001 – 14390 кв. м; - свыше 14390 кв. м.</p> <p>Объект оценки относится к сегменту «до 3000 кв. м»</p>

4.3 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЛИ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Общий земельный фонд Нижегородской области составляет 7662,4 тысяч гектар (0,45% территории России).

Распределение земельного фонда по угодьям выглядит следующим образом: сельскохозяйственные угодья занимают 3130,7 тысяч га; земли под поверхностными водами – 161,7 тысяч га; болота – 119,6 тысяч га; земли под лесами и древесно – кустарниковой растительностью – 3 892,6 тысячи га; другие угодья – 357,8 тысячи га.

Ниже представлена структура земельного фонда Нижегородской области по категориям земель.



Как видно из приведенной диаграммы, около половины земельного фонда Нижегородской области (45,5%) относится к землям сельскохозяйственных предприятий, организаций и граждан, в то время как доля земель населенных пунктов составляет всего 7,5%.

Территория Нижегородской области неоднородна с точки зрения условий для развития определенных секторов экономики. Условно можно выделить четыре основные зоны, объединяющие районы со схожей текущей структурой экономики и характеризующиеся благоприятными условиями для развития определенных секторов:

- лесопромышленная зона.
- промышленная и научно – образовательная зона.
- инновационная зона.
- агропромышленная зона.

Уникальное экономико – географическое положение Нижегородской области и высокий по сравнению с другими регионами Поволжья уровень социально – экономического развития определяют тенденции и особенности рынка земли в регионе.

Земельный рынок региона можно условно разделить на несколько крупных сегментов:

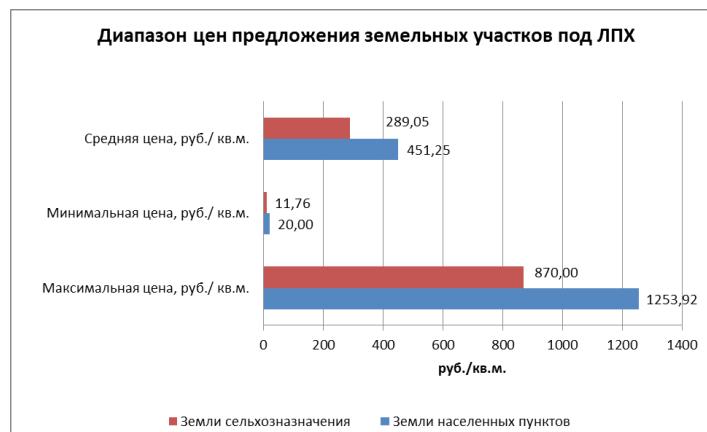
- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС);
- земельные участки под коммерческое использование;
- земельные участки под строительство коттеджных поселков;
- земельные участки под сельскохозяйственное производство.

Рынок земельных участков под Личное Подсобное Хозяйство

Главное различие участка для ведения ЛПХ от дачного строительства заключается в отсутствии возможности регистрации права проживания. В связи с этим обстоятельством цена земельного участка с данным видом разрешенного использования уступает цене земельных участков под дачное строительство.

Полученный диапазон цен предложений земельных участков для ведения ЛПХ представлен на рисунке 5.

Рис.6



Максимальный порог цен варьируется от 870 руб./кв.м. (земли сельхоз назначения) до 1254 руб./кв.м. (земли населенных пунктов) превышая в 1,4 раза. Уровень средних цен также достаточно серьезно различается: 289 руб./кв.м. на землях с/х назначения и 451 руб./кв.м. на землях населенных пунктов. В данном случае разница в ценах вызвана ограничениями по возведению строений. Цену на земельные участки для ведения ЛПХ на земле сельхозназначения снижает тот факт, что возведение строений является незаконным. Чтобы построить на землях ЛПХ дом на законных основаниях, необходимо изменение целевого назначения участка. Диапазон низких цен, также как и при дачном строительстве, формируют участки со значительно большей площадью.

Наибольшее количество предложений о продаже данного вида земельных участков наблюдается непосредственно в Нижнем Новгороде, Борском, Богородском и Балахнинском районах.

4.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В том случае, если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удается найти достаточное количество предложений по продаже/аренде сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО №7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, округов, ценовых зон.

Анализ рынка показал присутствие достаточного количества предложений в районе расположения объекта оценки.

5. ПРОЦЕДУРА И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- ❖ согласование задания на оценку и заключение договора на ее проведение;
- ❖ сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, включая исследование рынка и социально-экономической ситуации в регионе и районе нахождения объекта, осмотр объекта;
- ❖ применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- ❖ согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта;
- ❖ составление отчета об оценке.

Необходимость оценки стоимости имущества обусловливается тем, что рыночная экономика по своей сути есть стоимостное хозяйство: в ней все отношения начинаются и завершаются определением стоимости. Без знания реальных рыночных цен всех видов активов функционирование рыночного хозяйства невозможно.

Рыночные цены постоянно меняются под воздействием технического прогресса, конъюнктуры рынка и других факторов. Кроме того, они подвержены процессам инфляции и дефляции. В связи с этим, в рыночной экономике постоянно существует необходимость оценки всех видов активов в текущих ценах, осуществляемая в произвольный момент времени, называемый датой оценки. При этом решается задача определения в данный момент в текущем уровне цен реальной рыночной стоимость оцениваемого имущества, его действительная ценность для собственника с учетом совокупного износа и обесценения.

В практике оценки применяются три подхода к оценке стоимости:

- ❖ затратный;
- ❖ доходный;
- ❖ сравнительный.

Традиционные подходы обычно предусматривают оценку активов, доходности в какой-либо форме, сравнительной величины стоимости или их сочетание.

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

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания объекта, аналогичного оцениваемому по полезным свойствам.

Выбор конкретных подходов и методов оценки осуществляется Оценщиком исходя из его опыта, профессиональных навыков, объема доступной информации и задания на оценку. Оценщик оставляет за собой право использовать любой из перечисленных подходов и методов оценки отдельно или в совокупности с другими, в объеме, достаточном для обеспечения полного исследования и получения объективного результата.

Обоснование выбора и описание процедур подходов и методов оценки производятся при их использовании и представлены в соответствующих разделах настоящего отчета об оценке.

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования 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.

В первую очередь проверяется *юридическая допустимость*.

Рассматриваются частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, а также экологическое законодательство.

Разрешенным вариантом использования оцениваемого участка является для ведения личного подсобного хозяйства.

Далее рассматривается *физическая осуществимость*.

Критерии физической осуществимости – размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подземные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение) – влияют на предполагаемый вариант использования земли.

Рассматриваемый земельный участок имеет площадь 1439 кв. м. Рельеф участка в основном ровный, спокойный. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его использования. С учетом разрешенного использования, рассматривается физически-осуществимый вариант использования земельного участка – для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства.

Финансовая обеспеченность.

Вариант считается финансово проблемным, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Современная ситуация на рынке продаж земельных участков состоит в том, что наибольшее внимание уделяется инвестиционным проектам строительства торговых, офисных зданий и жилья.

Экономическая оправданность (максимальная продуктивность).

Реализация данного критерия предполагает выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость основы недвижимости – земельного участка.

С учетом разрешенного использования, рассматривается экономически оправданный вариант использования земельного участка – для ведения личного подсобного хозяйства.

Основываясь на нашем анализе, и, принимая во внимание изложенные выше допущения, а также расположение объекта оценки, физические условия и экономическую реальность проектов, мы пришли к выводу, что наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки возможно при использовании его для ведения личного подсобного хозяйства.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.

К затратному подходу относится совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения (восстановления) либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности оцениваемому или сопоставимому с оцениваемым. Считается, что разумный инвестор не заплатит за объект недвижимости больше, чем за приобретение прав на земельный участок и строительство на нем аналогичного здания.

Данный подход применяется при отсутствии рыночной информации о ценах сделок или доходов от объектов недвижимости.

При оценке земли затратный подход используется в основном для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений сооружений) для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизведение или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

Под доходным подходом понимается совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Согласно доходному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется его потенциальной способностью приносить доход. Доходный подход используется при наличии рыночной информации о доходах от объектов недвижимости. Данный подход основан на принципе ожидания с учетом принципов наилучшего и наиболее эффективного использования. К методам оценки земли, применяемым в рамках данного подхода, относят метод прямой капитализации дохода (земельной ренты), а также методы дисконтированных денежных потоков. При использовании доходного подхода оценивается текущая стоимость будущих доходов от владения имуществом, включая как сдачу его в аренду, так и возможную продажу. Потоки доходов от коммерческого использования имущества и выручка от его перепродажи (реверсия) за вычетом потоков затрат капитализируются в текущую (пересчитанную на сегодняшний день) общую стоимость.

Однако техника расчетов достаточно сложна, поскольку доходы распределены во времени и могут существенно изменяться, а норма капитализации или соответствующий мультипликатор зависят как от состояния экономики и финансовой системы страны, системы правовых гарантий участникам земельного рынка, так и собственно от состояния самого рынка. Поэтому использование данного метода требует проведения широких экономических и рыночных исследований для определения адекватных значений нормы капитализации и иных факторов. Норму или коэффициент капитализации определяют на основе исследования приемлемых ставок дохода от эксплуатации аналогичных объектов недвижимости с учетом анализа факторов риска и дисконта (применительно к конкретным условиям данной страны и города) по методике кумулятивного построения или иными способами.

При применении доходного подхода, стоимость приносящей доход недвижимости определяется величиной, качеством и продолжительностью периода получения всех выгод, которые данный объект, как ожидается, будет приносить в будущем в процессе оставшейся экономической жизни. Оценщик, внимательно изучающий соответствующую рыночную информацию, должен пересчитать эти выгоды в единую

сумму текущей стоимости. Цена владения (пользования) может определяться не только через величину постоянного потока дохода (арендной платы). Это может быть любое, выраженное в денежной форме определение потребительской полезности или ценности недвижимости, как товара.

При оценке стоимости объекта недвижимости доходными методами следует учитывать, что рыночная стоимость зависит от текущей стоимости не любого из возможных использований, а только наиболее эффективного использования объекта. Поэтому при решении задачи нахождения текущей стоимости приходится определять цену аренды помещений при различных вариантах функционирования недвижимости. Оценщик должен проанализировать весь диапазон цен аренды на аналогичные помещения при разных функциональных и технических характеристиках с учетом затрат на проведение необходимой реконструкции и текущего ремонта объекта оценки, оплату коммунальных услуг, содержание управленческого персонала, рекламу, маркетинг и прочее. Необходимо также учесть денежные отчисления для покупки или постройки в будущем нового объекта взамен изношенного.

Все денежные потоки рассматриваются с учетом их стоимости во времени и риска неполучения прогнозируемой величины дохода. Ставки дисконта при доходном подходе играют роль целевой прибыли на инвестиции в недвижимость. То есть, решается задача определения цены объекта на основе анализа безубыточности и обеспечения целевой прибыли.

Доходный подход. К методам (способам) доходного подхода, применяемым для оценки стоимости земель, относятся: способ прямой капитализации дохода; способ дисконтирования денежных потоков. Рынок аренды земельных участков, свободных от строений, практически отсутствует.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

Под сравнительным подходом понимается совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход исходит из предпосылки, что стоимость оцениваемого имущества определяется на основе анализа цен сделок со схожим по своим характеристикам имуществом. Сравнительный подход используется при наличии информации о рыночных ценах сделок со схожим по своим характеристикам объектам недвижимости. Все методы оценки недвижимости, применяемые в рамках сравнительного подхода, основаны на определении стоимости оцениваемого объекта на основе цен недавних сделок с аналогичными объектами. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые были проданы на соответствующем рынке. При этом в цены сопоставимых объектов вносятся поправки, учитывающие отличия объектов аналогов и объекта оценки.

В литературе сравнительный подход очень часто отождествляется с методом сравнения продаж, рыночным методом или методом оценки по сопоставимым продажам.

Суть этого метода проста и понятна: и покупатель, и продавец хотят знать, сколько стоили на рынке аналогичные, уже проданные и купленные объекты, то есть они должны быть уверены, что цена справедлива, приемлема для всех других участников рынка и каждая из сторон в данной сделке не окажется в убытке. Поэтому данный метод основан на систематизации и сопоставлении всех имеющихся на момент проведения оценки данных по уже проданным аналогичным земельным участкам. В то же время часто проводится оценка и по сопоставительному анализу рыночных цен спроса и предложения. При отборе и предварительном анализе объектов для сопоставления важно также учитывать и любые необычайные воздействия на цены сопоставимых сделок: угроза изъятия залога при невыполнении условий кредитного договора, потребность в быстрой купле или продаже, изменение местных правил и т.д. Обычно из базы для сопоставления выделяют также цены, выплачиваемые федеральными или местными органами власти при отчуждении участка земли для соответствующих нужд, поскольку они могут содержать элементы принуждения.

Сравнительный подход. Результаты, полученные при использовании методов сравнительного подхода, во всех странах с развитым рынком считаются самыми надежными и достоверными.

Описание и возможность применения методов определения стоимости земли.

При определении стоимости прав на землю Оценщик ориентируется на «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества России № 568-р от 06.03.2002 г. в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314).

Все методы базируются на вариантах наиболее эффективного использования земельного участка. На сравнительном подходе основаны методы сравнения продаж, выделения, распределения. На доходном

подходе – метод капитализации земельной ренты, остатка и предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений, используются в методах остатка и выделения.

Методы определения стоимости земли:

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).

2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единими 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.

3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единими 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

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.

5. Метод остатка

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

6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Для определения стоимости прав на землю Оценщик использовал «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества России № 568-р от 06.03.2002 г. в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314). В соответствии с данными рекомендациями при проведении оценки необходимо использовать (или обосновать отказ от использования): затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке.

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизведение или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Сравнительный подход. Результаты, полученные при использовании методов сравнительного подхода, во всех странах с развитым рынком считаются самыми надежными и достоверными.

Доходный подход. К методам (способам) доходного подхода, применяемым для оценки стоимости земель, относятся: способ прямой капитализации дохода; способ дисконтирования денежных потоков. Рынок аренды земельных участков, свободных от строений, практически отсутствует.

Из приведенных методов для оценки земельных участков возможен для применения **метод сравнения продаж**.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

На открытом рынке достаточно информации о ценах предложений, что дает возможность подобрать достаточное для оценки количество объектов – аналогов.

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являлись:

1. Вид права – Собственность.
2. Условия и время продажи/предложения – 22.01.2026 года.
3. Местоположение – (см. карту зонирования выше).
4. Сегмент рынка – (подробнее см. в выборе сегмента рынка).

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

В результате исследования рынка Оценщиками было найдено 3 предложения, наиболее эквивалентных по параметрам оцениваемому объекту и относящихся к тому сегменту рынка, что и объект оценки (подробное описание объектов-аналогов приводится в Приложениях Настоящего Отчета).

Характеристики подобранных аналогов приведены ниже.

Таблица 7. Описание аналогов

Объект оценки		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Нижегородская область, Краснооктябрьский муниципальный округ, село Медяна, улица Московская, земельный участок 13	Местоположение объекта	Нижегородская обл., Краснооктябрьский муниципальный округ, с. Уразовка, Парковая ул.	Нижегородская область, Краснооктябрьский р-н, с. Чембиль, Озерная ул., 226	Нижегородская область, Краснооктябрьский р-н, д. Трехозерки
1439.00	Площадь земельного участка, кв.м.	1 200.00	2 600.00	3 000.00
Земли населенных пунктов	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Для ведения личного подсобного хозяйства	Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства, Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
линия электропередач, газопровод, водопровод	Наличие коммуникаций	линия электропередач, газопровод, водопровод	линия электропередач, газопровод, водопровод	линия электропередач, газопровод, водопровод
Жилая застройка	Окружение	Жилая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка
	Источник информации	https://www.avito.ru/sergach/zemlye_uchastki/uchastok_30_sot._izh_s_4395748731	https://dom.mirkvar-tir.ru/325307422/	https://dom.mirkvar-tir.ru/209095210/
	Дата объявления	27.12.2025	17.01.2026	13.08.2025
	Цена предложения, руб.	230 000,00	265 000,00	160 000,00

Корректировка значения единиц сравнения для объектов-аналогов

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная (уменьшающая) корректировка вносится, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная (увеличивающая) - если по данному показателю аналог ему уступает.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

При исследовании рынка недвижимости были отобраны объекты, наиболее сопоставимые по своим параметрам с оцениваемым. В данном отчете были использованы следующие корректировки.

Корректировки, применённые к ценам сопоставимых объектов

За отсутствием необходимости Оценщик счел возможным отказаться от применения части корректировок:

- на передаваемые права, поскольку сравнение производится только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам - нрав собственности;
- условия продажи - т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемого объекта рыночные;
- условия финансирования — во всех случаях рассматривается наличный способ оплаты сделки собственными средствами;
- фактор времени продажи - корректировка не применялась, поскольку время продажи, либо предложения к продаже всех объектов - аналогов входит во временной промежуток, ограниченный сроком экспозиции объекта оценки, а в части случаев совпадает с периодом проведения оценки;
- местоположение - корректировка не применялась, поскольку объекты - аналоги расположены в одинаковых условиях с точки зрения стоимости.
- на наличие улучшений на земельном участке – объект оценки и объекты-аналоги не имеют улучшений.

Примененные в данной работе величины корректировок к стоимости единицы площади для отобранных объектов - аналогов высчитывались по следующим позициям:

Корректировка на торг - корректировка определялась по итогам 4 квартала 2025 года¹², в соответствии с которым доверительный интервал, в котором располагаются значения скидки на торги для земельных участков, составляет 5% – 10%. Поправка на торги определена на уровне 7% (коэффициент корректировки составляет: 0,93).

¹² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026g>

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 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 StatReit.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					A группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоток и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,95	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,79	0,96	0,92	0,93	0,92	0,91
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	0,72	0,90	0,86	0,87	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,87	0,81	0,83	0,81	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,77	0,95	0,90	0,91	0,90	0,88

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

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласовано принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):

- **A-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Поправка на площадь земельного участка рассчитана с помощью формулы, приведенной в статистике рынка Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (некоммерческая организация), рассчитанные на 01.01.2026 г.

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г)



Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования), сельскохозяйственных земель и земель промышленности показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

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

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,778	-0,14	K s = (S _o /S _a) ^ -0,14
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,739	-0,17	K s = (S _o /S _a) ^ -0,17
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,624	-0,19	K s = (S _o /S _a) ^ -0,19
поселения до 50 тыс. человек	0,615	-0,25	K s = (S _o /S _a) ^ -0,25
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,640	-0,29	K s = (S _o /S _a) ^ -0,29
Земли сельскохозяйственного назначения	0,626	-0,32	K s = (S _o /S _a) ^ -0,32

S_o – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Калькулятор расчёта корректировки на площадь
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-".

Корректировка на площадь = $\left(\frac{S_{\text{оц. об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{\text{К.торм.}}$

Таблица 8

Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь аналога, кв.м. (S _a)	1 200.00	2 600.00	3 000.00
Общая площадь оцениваемых участков, кв.м. (S _o)		1439.00	
Поправка на площадь	1,20	1,20	1,03

Объект оценки	Показатели	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Нижегородская область, Краснооктябрьский муниципальный округ, село Медяна, улица Московская, земельный участок 13	Местоположение объекта	Нижегородская обл., Краснооктябрьский муниципальный округ, с. Уразовка, Парковая ул.	Нижегородская область, Краснооктябрьский р-н, с. Чембиль, Озерная ул., 226	Нижегородская область, Краснооктябрьский р-н, д. Трехозерки
1439,00	Стоимость объекта (цена предложе- ния)	230 000,00	265 000,00	160 000,00
	Площадь объекта, кв. м.	3 000,00	3 000,00	1 600,00
	Цена за единицу площади объекта, руб./кв. м.	76,67	88,33	100,00
	Поправка на торг, доли ед.	0,93	0,93	0,93
	Скорректированная цена за единицу площади объекта, руб./кв. м.	71,30	82,15	93,00
	Поправка на площадь, доли ед.	1,20	1,20	1,03
	Скорректированная цена за единицу площади объекта, руб./кв. м.	85,68	98,71	95,50
	Поправка на местоположение, доли ед.	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена за единицу площади объекта, руб./кв. м.	85,68	98,71	95,50
	Среднее арифметическое значение скорректированных цен за единицу площади объектов-аналогов, руб./кв.м.	93,30		
	Стоимость объекта оценки, рассчитан- ная сравнительным подходом, руб.	134 252,22		

Стоимость, определенная сравнительным подходом

Таблица 10

Наименование	Земельный участок
Площадь объекта оценки, кв.м.	1439.00
Стоимость единицы площади, руб./кв.м.	93,30
Стоимость объекта оценки, рассчитанная Сравнительным подходом, руб.	134 252,22

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

Поскольку расчет стоимости объекта оценки произведен с использованием единственного подхода – сравнительного, согласование результатов не проводилось, стоимость, полученная с использованием сравнительного подхода, и будет являться рыночной.

При определении рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости были получены следующие результаты:

Обобщение результатов

Таблица 11

Наименование показателей	Значения
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	134 252,22
Доходный подход	Не применялся

С учетом округления результата, **итоговая величина рыночной стоимости земельного участка составляет:**

134 000 (Сто тридцать четыре тысячи) рублей.

Указанная рыночная стоимость рассчитана как наиболее вероятная цена перехода права собственности в отношении объекта оценки в рыночных условиях, независимо от того, являются ли стороны такой сделки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации плательщиками налога на добавленную стоимость, то есть включает в себя его возможную величину.

В заключение следует отметить, что сделанный вывод о реальной рыночной стоимости оцениваемой собственности основан на предположениях (указанных выше при определении термина “рыночная стоимость”), при которых данный объект может перейти из рук в руки по указанной цене. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, относящиеся к особенностям конкретной сделки.

11. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА.

По мнению Оценщика, опираясь на его опыт, опыт ведущих риэлтерских фирм и собранную информацию, срок экспозиции оцениваемого объекта на рынке недвижимости составляет при реализации по рыночной стоимости – от трех до шести месяцев.

Во избежание неоднозначного толкования результатов оценки и введения в заблуждение пользователя отчета, Оценщик поясняет, что величина стоимости, приведенная в отчете, действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя обязательства и не дает никаких гарантий относительно изменения величины стоимости, произошедшей после даты оценки.

Оценщик

/ Аnderжанова А.Х./

12. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ, НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Гражданский Кодекс РФ.
3. Общие стандарты оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327).
4. Международные стандарты оценки. Седьмое издание. 2005 г.
5. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Ассоциация «РОО»».
6. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества России № 568-р от 06.03.2002 г. в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314).
7. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации, Москва, 1998 г.
8. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С.Львов, О.Е. Медведева, Институт профессиональной оценки и Национальный фонд подготовки кадров, Москва, 2003 г.
9. «Оценка недвижимости» Генри С. Харисон, Москва, 1994 г.
10. Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности. Части I и II. Методические материалы. Межотраслевом ИПК Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова, М., 1998.
11. www.cbr.ru
12. www.avito.ru
13. www.appraiser.ru
14. www.proocenchik.ru
15. Копия выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.01.2026 г.