



ООО «Мобильный оценщик»

г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский,
ул Марксистская, д. 34, к. 10, этаж А1, помещ. 1 ком.
49,55

ОГРН: 1077847398419 от 15.05.2007 г.

ИНН/КПП: 7842358640 / 770901001

Тел: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80

Эл. почта: info@ocenka.mobi

Веб-сайт: <https://ocenka.mobi>

Отчет № 1-230628-296470

об оценке рыночной и ликвидационной стоимости Жилого дома, площадью 80 кв. м, с кадастровым номером: 66:36:3002006:178, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, кв. 51, 52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131 и земельного участка общей площадью 866 кв. м с кадастровым номером 66:36:3002006:8, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, кв. 51,52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131

Основание для проведения оценки:	Договор № 50003821932 от 29.10.2021 и Задание на оценку № 1-230628-296470 от 28.06.2023
Дата оценки:	05.07.2023
Срок (период) проведения работ по оценке:	с 05.07.2023 по 05.07.2023
Дата составления Отчета об оценке:	05.07.2023
Цель проведения оценки:	Определение рыночной стоимости для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Заказчик Отчета:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

Москва 2023

Структура Отчета

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.3.	УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	7
1.4.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
1.4.1.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИЗВЕСТНЫЕ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	8
1.4.2.	ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, ЕСЛИ ОНИ ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ.....	8
1.4.3.	ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
1.5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
1.6.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА.....	10
1.7.	ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ	10
1.8.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	10
1.9.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	12
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1.	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	13
2.2.	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	14
2.2.1.	ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	14
2.2.2.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
2.2.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
2.2.4.	АНАЛИЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	18
2.2.5.	ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.....	19
2.3.	ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	19
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
3.1.	АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
3.1.1.	АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-АПРЕЛЬ 2023.....	20
3.1.2.	ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	21
3.1.3.	КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ 2023 ГОДА В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	25
3.1.1.	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-АПРЕЛЕ 2023.....	28
3.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	30
3.3.	АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	31
3.3.1.	ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	31
3.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	32
3.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	33
3.6.	ИНВЕСТИЦИИ В РОССИИ В 2023 ГОДУ	34
3.7.	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
3.8.	АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
3.9.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	48
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	49
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	51
5.1.	Последовательность определения стоимости объекта оценки	51
5.2.	Сравнительный подход.....	52
5.2.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА.....	52
5.2.2.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	53
5.2.3.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	62

5.3.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	74
5.4.	Доходный подход	74
5.4.1.	<i>ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА</i>	75
6.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	76
7.	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	78
8.	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	80
9.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	82
10.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ	83
11.	СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ	84
11.1.	ФОТОМАТЕРИАЛЫ	85
11.2.	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	87
11.3.	КОПИИ ОБЪЯВЛЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	94
11.4.	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА.....	109

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	1-230628-296470
Основание для проведения оценки	Договор № 50003821932 от 29.10.2021 между Заказчиком – ПАО «Сбербанк», и Исполнителем – ООО «Мобильный оценщик» и Задание на оценку № 1-230628-296470 от 28.06.2023
Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<p>Земельный участок, площадью 866 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, кв.51,52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131, с кадастровым номером: 66:36:3002006:8, без учета обременения «Ипотека в силу закона».</p> <p>Дом, назначение: жилое, площадь 80 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, кв. 51, 52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131, с кадастровым номером: 66:36:3002006:178, без учета обременения «Ипотека в силу закона».</p> <p>Объект оценки принадлежит на праве общей совместной собственности Рожиной Галине Сергеевне и Рожину Василию Андреевичу</p>
Стоимость	Рыночная и ликвидационная
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Предпосылки стоимости	<p><i>Предпосылки рыночной стоимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Предполагается сделка с объектом оценки.• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).• Дата оценки - 05.07.2023.• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.• Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. <p><i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Предполагается сделка с объектом оценки.• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).• Дата оценки – 05.07.2023.• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.• Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции, 3 месяца.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводится в соответствии с заданием на оценку. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком.
Дата составления Отчета	05.07.2023
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none">• ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг;• мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на стоимость объекта оценки• В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «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. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»»).
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	3 154 000 (Три миллиона сто пятьдесят четыре тысячи) руб.

Наименование	Описание
Ликвидационная стоимость, руб.	2 649 000 (Два миллиона шестьсот сорок девять тысяч) руб.
в том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 866 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, кв.51,52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131, с кадастровым номером: 66:36:3002006:8, без учета обременения «Ипотека в силу закона».	866 000 (Восемьсот шестьдесят шесть тысяч) руб.
Дом, назначение: жилое, площадь 80 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, кв. 51, 52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131, с кадастровым номером: 66:36:3002006:178, без учета обременения «Ипотека в силу закона».	2 288 000 (Два миллиона двести восемьдесят восемь тысяч) руб.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приведенная ниже информация «Задание на оценку» полностью соответствует разделу «Задание на оценку», содержащемуся в Договоре № 50003821932 от 29.10.2021.

Таблица 2. Задание на оценку

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок, площадью 866 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, кв. 51, 52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131, с кадастровым номером: 66:36:3002006:8, без учета обременения «Ипотека в силу закона». Дом, назначение: жилое, площадь 80 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, кв. 51, 52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131, с кадастровым номером: 66:36:3002006:178, без учета обременения «Ипотека в силу закона». Объект оценки принадлежит на праве общей совместной собственности Рожиной Галине Сергеевне и Рожину Василию Андреевичу
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.06.2023г. № КУВИ-001/2023-148274316; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.06.2023г. № КУВИ-001/2023-147478430;
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Общая совместная собственность Ограничение (обременение) на земельный участок и жилой дом: Ипотека в силу закона. Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимость
Предпосылки стоимости	<i>Предпосылки рыночной стоимости:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки – 05.07.2023. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.

Показатель	Описание или характеристика показателя
	<ul style="list-style-type: none"> • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. <p><i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 05.07.2023. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции, 3 месяца.
Дата оценки	05.07.2023
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	<ol style="list-style-type: none"> 1. Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются. 2. Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости. 3. При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг. 4. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки. 5. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. 6. Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком. 7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения. 8. Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	<ol style="list-style-type: none"> 1. Объем работ по осмотру объекта оценки ограничивается визуальным осмотром (количество фотографий не менее 7 с различных ракурсов). 2. Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки. 3. Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета (ст. 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07. 2014 г. №225-ФЗ). 4. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки. 5. Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно. 6. Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Ни Заказчик, ни Оценщик, не могут использовать и распространять Отчёт об оценке иначе, чем это предусмотрено договором оказания оценок услуг.
Форма составления отчета об оценке	В форме электронного документа
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Возможными/допустимыми пользователями результатами оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) являются лица, на права и интересы которых, влияет такой результат оценки и/или отчет об оценке при реализации/достижении установленной цели оценки.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Специфические требования к Отчету об оценке	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует.

1.3. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

В соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик руководствуется общеобязательными федеральными стандартами, а также стандартами саморегулируемой организации, членом которой он является:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г., с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: СРО «СФСО».

1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ 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.

1.4.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИЗВЕСТНЫЕ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

1. Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.
2. Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости.
3. При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг.
4. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки.
5. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
6. Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.

1.4.2. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, ЕСЛИ ОНИ ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

1. Объем работ по осмотру объекта оценки ограничивается визуальным осмотром (количество фотографий не менее 7 с различных ракурсов).
2. Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.
3. Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в задании на оценку. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета (ст. 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07. 2014 г. №225-ФЗ).
4. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
5. Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.

1.4.3. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. В процессе оценки Оценщик исходит из допущений, что нет иной информации, кроме той, что используется в Отчете об оценке, которая может существенно повлиять на результат оценки.
3. Выводы Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, используемых при определении стоимости Объекта оценки, строятся на основе предоставленных Заказчиком документов, а также на результатах осмотра объекта оценки.
4. Осмотр объекта оценки не проводился в соответствии с заданием на оценку, фотоматериалы предоставлены Заказчиком. Оценщик делает допущение, что физическое состояние оцениваемого объекта соответствует «Хорошему», качество отделки – Простая отделка, в наличии следующие виды коммуникаций: электроснабжение, водоснабжение, канализация. На земельном участке присутствуют хозяйственные постройки. Вся информация, полученная от Заказчика, является достоверной на дату оценки и заслуживающей доверия.
5. Оценка объекта оценки проводилась путем расчетов, осуществляемых с учетом ограниченного количества значений после запятой (точность расчетов «как на экране»), что

обеспечивает возможность проверки промежуточных и итоговых результатов проведенных расчетов, приведенных в настоящем Отчете.

6. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округление полученных результатов, не оказывающих существенного влияния на итоговый результат стоимости Объекта оценки.

7. В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца/собственника. В ходе интервьюирования уточнялись физические характеристики аналогов, стоимость и актуальность предложений. Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки, оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

8. Заказчиком не была предоставлена вся необходимая документация для проведения оценки, в связи с этим оценщик делает допущение, что вся недостающая информация по объекту оценки была принята на основании данных, предоставленных заказчиком, и данных размещенных в открытых источниках сети Интернет.

1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

В таблице ниже представлены реквизиты заказчика оценки.

Таблица 3. Реквизиты Заказчика

Организационно-правовая форма и полное наименование	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	ПАО Сбербанк
Юридический адрес	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
Местонахождение (фактический адрес)	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
ИНН/КПП	7707083893/ 773601001
ОГРН и дата присвоения ОГРН	ОГРН: 1027700132195, дата присвоения ОГРН 16.08.2002
Дата регистрации	16.08.2002
Генеральный директор	Греф Герман Оскарович

Таблица 4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»
Сокращенное наименование	ООО «Мобильный оценщик»
Юридический адрес (место нахождения)	109147 г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34, к. 10, этаж А1, помещ. 1 ком. 49,55
Почтовый адрес	info@ocenka.mobi
ИНН	7842358640
КПП	772801001
ОГРН	1077847398419
Дата присвоения ОГРН	15.05.2007
Банковские реквизиты	АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) Расчетный счет 40702810824000004790 БИК 044525976 К/с 30101810500000000976
Генеральный директор	Шарапова Марина Александровна
Телефон, факс	8-495-107-91-80 8-800-707-91-80
Е-mail	info@ocenka.mobi
Сайт	ocenka.mobi
Страховой полис	Страховой полис № 2200SB40R7220 от 08.09.2022, выдан САО «ВСК», на страховую сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей срок действия с 24.09.2022 по 23.09.2023
Сведения о соответствии Исполнителя требованиям ст. 15.1 ФЗ-135 от 29.07.1998 г. (в посл. ред.)	Соответствует

Ниже приведен список оценщиков и специалистов, участвовавших в выполнении работ.

Таблица 5. Сведения об Оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
Веричева Евгения Викторовна	Профессиональный оценщик (диплом о профессиональной переподготовке №14 009081 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный университет» Институт дополнительного профессионального образования "Высшая экономическая школа"» 21.06.2016)
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 018303-1 от 11.12.2020 по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»
	Член СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (№ в реестре 883, дата вступления 03.03.2021) Почтовый адрес: 109147, г. Москва, а/я 176. Место нахождения: г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10. Тел.: +7 495 107-93-70. E-mail: info@fsosro.ru. Сайт: www.fsosro.ru
	Полис страхования ответственности оценщика №2100SB40R9383, выдан САО «ВСК» 13.12.2022 на страховую сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 23.12.2022 по 22.12.2023
	Стаж работы в оценочной деятельности: 14 лет
	109147 г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34, к. 10, этаж А1, помещ. 1 ком. 49,55
	Телефон: 8-800-707-9180
Адрес электронной почты: support@ocenka.mobi	

1.6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

1.7. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

1.8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой 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. (п.1 ФСО VI)

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата оценки - дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. (п.5 ФСО II)

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п.11 ФСО I).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. (п.12 ФСО I).

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

Доходный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды (п. 11 ФСО V).

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

Предпосылки стоимости - исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. (п.1 ФСО II)

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

Цена объекта оценки – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.8 ФСО I).

Стоимость - представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п.7 ФСО I).

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:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (п.13 ФСО II)

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 (п.14 ФСО I).

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. (п.9 ФСО I).

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. (п.10 ФСО I).

Типичный рыночный срок экспозиции объекта оценки – время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по его рыночной стоимости (типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки).

Сокращенный срок экспозиции объекта оценки – период времени, уменьшенный по сравнению с типичным рыночным сроком экспозиции в связи с вынужденным со стороны продавца характером продажи, который не позволяет ознакомиться с объектом и условиями его продажи числу потенциальных покупателей, достаточному для его реализации по рыночной стоимости.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – 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. (Статья 3, Глава I ФЗ№135 «Об оценочной деятельности Российской Федерации»)

Пользователи результата оценки - Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки. (п.15 ФСО I)

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. (п.27 ФСО V).

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки. (п.6 ФСО II)

Право собственности согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и 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.

Аренда (имущественный найм) – срочное, возмездное владение и пользование чужой вещью на условиях и в порядке, определенных договором арендодателя и её арендатора.

1.9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Данный Отчет был выполнен специалистами компании ООО «Мобильный оценщик». Руководствуясь кодексом профессиональной этики, все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

- У нас не было личной заинтересованности, и какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассматриваемых в настоящем Отчете, или в отношении сторон, имеющих к ним отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов.
- С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии и на условиях Федеральных стандартов оценки.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик предоставил копии документов и информацию, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Указанные документы приведены в разделе 10 настоящего Отчета. Оценщик проанализировал представленные документы/материалы и пришел к выводу, что состав и объем представленных Заказчиком документов, соответствуют целям оценки и специфики объекта оценки.

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

В ходе проведения работ, оценщику были представлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

Копии документов, предоставленные для оценки имущества:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.06.2023г. № КУВИ-001/2023-148274316;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.06.2023г. № КУВИ-001/2023-147478430;

Перечень источников внешней информации

3. Официальный сайт в сети Интернет Банка России (<http://www.cbr.ru>).
4. Сайты агентств недвижимости, указанные в тексте настоящего Отчета.
5. Мониторинг социально-экономического развития РФ (МЭР РФ).
6. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

Дополнительная информация, используемая в Отчете, получена из ряда других источников и архива оценщиков. Ссылки на источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Перечень нормативных актов

1. Гражданский кодекс РФ (с изм. и доп.).
2. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г., с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.

Перечисленный перечень используемых при проведении настоящей оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может насчитывать свыше десятка позиций. Прочие источники информации указаны по тексту Отчета.

2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки расположен по адресу: обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, кв.51,52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131.

Местоположение объекта недвижимости¹

На следующих рисунках представлено местоположение объекта оценки, для которого определяется стоимость.

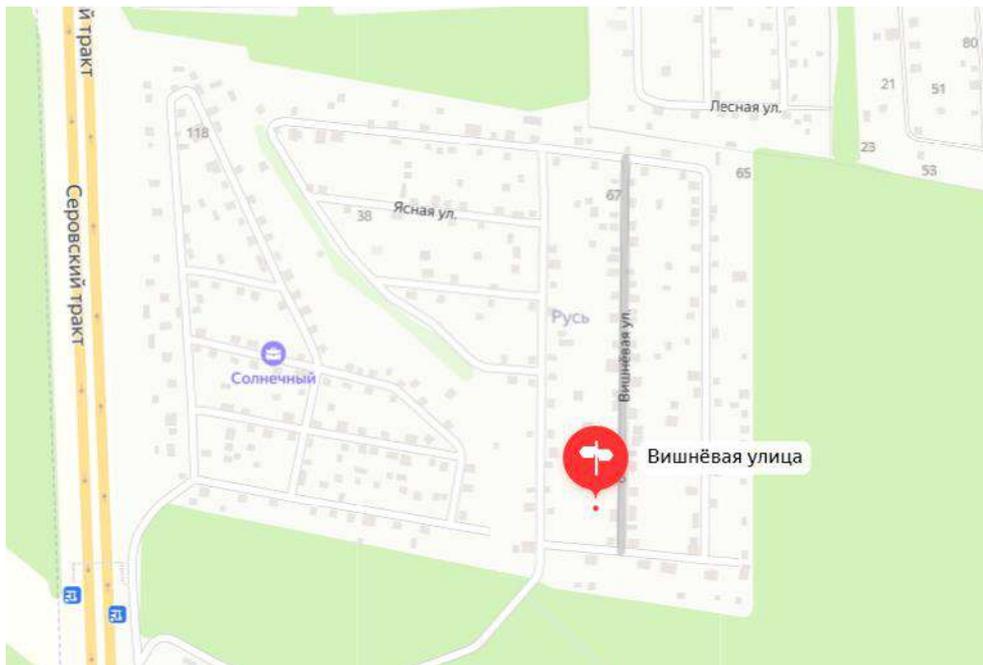


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

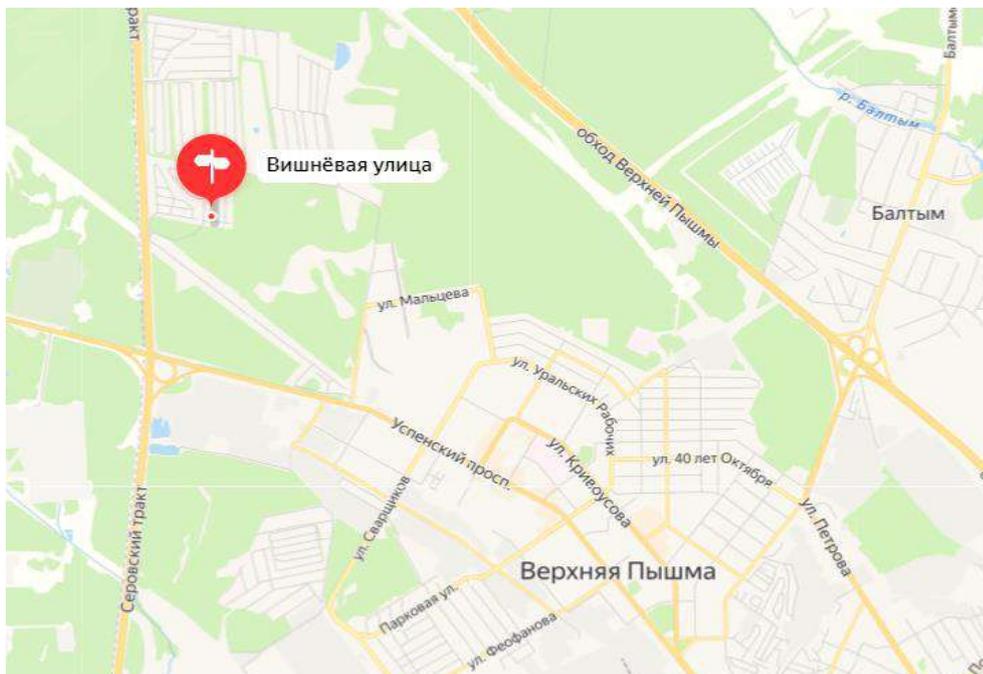


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

¹ Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по Яндекс.Картам. Яндекс.Карты – это поисково-информационный сервис <http://www.yandex.ru/maps>

Описание Свердловской области²

Свердловская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Уральского федерального округа.

Административный центр — город Екатеринбург.

Граничит на западе с Пермским краем, на севере с Республикой Коми и Ханты-Мансийским автономным округом, на востоке с Тюменской областью, на юге с Курганской, Челябинской областями и Республикой Башкортостан.

Датой основания административного центра области считается 1723 год, когда начал работу Казенный металлургический завод на реке Исеть. В своё время область входила в состав Сибирской губернии, а затем Зауральской области Пермской губернии Российской империи. Образована как область РСФСР 17 января 1934 года при разделении Уральской области, в нынешних границах с 1938 года — после выделения из её состава Пермской области

Численность

Численность населения области по данным Росстата составляет 4 291 886 чел. (2021). Плотность населения — 22,09 чел./км² (2021), что почти втрое выше среднего по РФ (8,54). Городское население—85,39%(2020).

Экономика

Численность экономически активного населения области на конец марта 2006 г. по оценке органов государственной статистики составила 2343,3 тыс. человек. Из него заняты в экономике 2180,6 тыс. человек и 162,7 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали и, в соответствии с методологией МОТ, классифицировались как безработные. Официально зарегистрированы в органах государственной службы занятости 41,7 тыс. безработных. Уровень общей безработицы составил 6,9 %, зарегистрированной — 1,8 % к численности экономически активного населения.

В 2013 году средняя заработная плата в Свердловской области составила 22 700 рублей.

По состоянию на первое полугодие 2017 года средняя заработная плата в Свердловской области составила 34531,7 рубля

13 февраля 2019 Свердловская область вошла в состав Уральско-Сибирского макрорегиона.

Полезные ископаемые

Полезные ископаемые: золото, платина, асбест, бокситы, минеральное сырьё — железо, никель, хром, марганец и медь. Соответственно, основа региональной экономики — горнодобывающая и металлургическая отрасли промышленности

Промышленность

Свердловская область является одним из важнейших промышленных регионов России. В структуре промышленного комплекса доминируют чёрная и цветная металлургия (соответственно 31 % и 19 % объёма промышленного производства), обогащение урана и железной руды, машиностроение.

Центральная проходная Первоуральского новотрубного завода

Крупнейшими предприятиями чёрной и цветной металлургии в Свердловской области являются Нижнетагильский металлургический комбинат, Качканарский ГОК «Ванадий», ВСМПО-Ависма, Первоуральский новотрубный завод, Богословский и Уральский алюминиевые заводы, Каменск-Уральский металлургический завод, Синарский трубный завод, Северский трубный завод, а также предприятия Уральской горно-металлургической компании (Уралэлектромедь, Среднеуральский медеплавильный завод, Металлургический завод им. А. К. Серова и др.).

Среди машиностроительных отраслей преобладает тяжелое машиностроение, в том числе ориентированное на нужды ВПК. Важнейшими предприятиями машиностроительного комплекса области являются Уралвагонзавод, Уральский завод тяжелого машиностроения, Уралэлектротяжмаш, Уралхиммаш, Уральский турбинный завод, Уральский завод гражданской авиации.

В 1981 году основано крупнейшее на Урале птицеводческое предприятие (по производству и переработке мяса бройлеров) — ОАО "Птицефабрика «Рефтинская».

В Свердловской области расположен крупнейший химический завод России, производящий синтетические смолы — Уралхимпласт.

В 100 км северо-восточнее от Екатеринбурга находится крупнейшая тепловая электростанция в России, работающая на твёрдом топливе — Рефтинская ГРЭС, находящаяся в посёлке Рефтинский.

С октября 2013 года реализуется государственная программа, направленная на развитие промышленности и науки до 2020 года.

9 февраля 2018 года был утвержден проект создания особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Титановая долина» на территории города Екатеринбурга и Сысертского городского округа Свердловской области.

² Источники информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Свердловская_область



Рисунок 3. Расположение Свердловской области на карте Российской Федерации

Описание Верхняя Пышма³

Верхняя Пышма — город областного подчинения в Свердловской области России, административный центр одноимённого городского округа. Один из четырёх городов-спутников Екатеринбурга, к которому примыкает с севера. Расстояние между центрами двух городов составляет около 14 километров.

Верхняя Пышма расположена на восточном склоне Среднего Урала, у истока реки Пышмы. Обладает развитой инфраструктурой и промышленностью, базовый город Уральской горно-металлургической компании.

Население

Численность населения								
1873 ^[6]	1959 ^[7]	1967 ^[8]	1970 ^[9]	1979 ^[10]	1989 ^[11]	1992 ^[8]	1996 ^[8]	1998 ^[8]
422	↗30 331	↗35 000	↗37 798	↗42 698	↗53 102	↗54 100	↗54 600	↗54 700
2000 ^[8]	2001 ^[8]	2002 ^[12]	2003 ^[8]	2005 ^[8]	2006 ^[8]	2007 ^[8]	2008 ^[13]	2009 ^[14]
↘54 700	↘54 500	↗58 016	↘58 000	↘57 700	↘57 700	↗57 900	↗58 100	↗58 405
2010 ^[15]	2011 ^[8]	2012 ^[16]	2013 ^[17]	2014 ^[18]	2015 ^[19]	2016 ^[20]	2017 ^[21]	2018 ^[22]
↗59 749	↘59 700	↗60 662	↗62 588	↗64 113	↗65 781	↗67 674	↗69 117	↗70 160
2019 ^[23]	2020 ^[24]	2021 ^[1]						
↗71 241	↗72 688	↘71 335						

Промышленность

Цветная металлургия

- ОАО «УГМК-Холдинг» — созданный в 1999 году крупнейший в масштабах России[28] холдинг «Уральская горно-металлургическая компания», объединивший в себе около 30 крупных промышленных предприятий медной подотрасли в единую технологическую цепочку от добычи сырья до производства металла.
- АО «Уралэлектромедь» — рафинированная медь, медный купорос, является головным предприятием Уральской горно-металлургической компании.
- ЗАО СП «Катур-Инвест» — производство медной проволоки для кабельной промышленности, также входит в структуру УГМК-Холдинга.
- АО «Уралредмет» — производство редкоземельных металлов и лигатуры на их основе. Самарий, диспрозий, ванадий, лигатуры. Химический анализ материалов заказчика.

Машиностроение и металлообработка

³ Источники информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Верхняя_Пышма

- ООО «Уральские локомотивы» (до 2010 года — ОАО «Уральский завод железнодорожного машиностроения») — одно из самых молодых предприятий Среднего Урала. В 2004 году завод вошёл в группу «Синара» и стал базовой площадкой для организации производства по выпуску грузовых электровозов постоянного тока нового поколения.
- ООО «Уральский завод Металл Профиль» — одно из крупнейших производственных предприятий группы компаний «Металл Профиль». Производство и продажа тонколистовых кровельных и стеновых материалов.
- ОАО «Екатеринбургский завод по обработке цветных металлов» — производит промышленные изделия из благородных металлов, ювелирные изделия, катализаторные сетки, электротехническую проволоку. Входит в группу компаний «Ренова». Предприятие перенесено в Верхнюю Пышму из Екатеринбурга в 2007 году.
- ООО «ПОЗ-Прогресс» — производство высокоэнергетических постоянных магнитов на основе сплавов редкоземельных металлов.
- ООО «ШТОРМ» — производство и продажа сварочного оборудования.

Химическая промышленность

- Уральский завод химических реактивов
- Производство строительных материалов
- Опытный завод огнеупоров
- Пищевая промышленность
- Верхнепышминский молочный завод
- Верхнепышминский хлебокомбинат (уничтожен)
- Предприятие «Наша рыба» (в посёлке Кедровое)

2.2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁴

Объект оценки представляет собой:

- Земельный участок, площадью 866 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, кв. 51,52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131, с кадастровым номером: 66:36:3002006:8;
- Дом, назначение: жилое, площадь 80 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, кв. 51, 52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131, с кадастровым номером: 66:36:3002006:178.

Далее приведена информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки источником для которых являются свидетельства о государственной регистрации права, правоудостоверяющие документы, а также данные Росреестра.

Таблица 6. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером 66:36:3002006:8

Наименование	Значение
Местоположение	обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, кв.51,52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131
Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв.м	866
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав	Общая совместная собственность
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Субъект права	Рожин Василий Андреевич Рожина Галина Сергеевна
Кадастровый номер	66:36:3002006:8
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для ведения садоводства
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация ⁵
Наличие улучшений	Условно не застроен
Наличие лесных деревьев на участке	Отсутствуют

⁴ Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета, визуальный осмотр

⁵ Источник информации: фотоматериалы, полученные в ходе осмотра

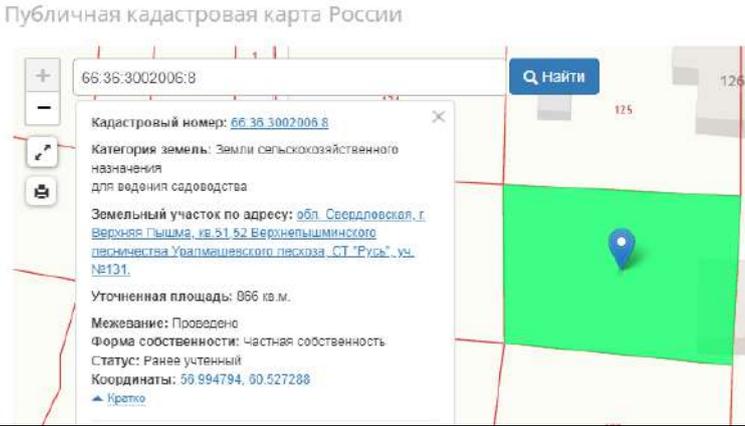
Наименование	Значение
Рельеф участка	Ровный
Картографическое отображение	
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.

Таблица 7. Количественные и качественные характеристики жилого дома с кадастровым (условным) номером 66:36:3002006:178

Наименование	Значение
Адрес	Свердловская область, г Верхняя Пышма, кв. 51, 52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131
Тип здания	Дом
Этажность	2, в том числе подземных 0
Общая площадь, кв.м	80
Кадастровый (или условный) номер	66:36:3002006:178
Права, учитываемые при оценке	Общая совместная собственность
Субъект права	Ипотека в силу закона
Ограничения (обременения) права	Рожин Василий Андреевич Рожина Галина Сергеевна
Физическое состояние здания	Удовлетворительное ⁷
Назначение	Жилое
Текущее использование	Жилой дом
Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)	2012
Материал стен	Каменные и деревянные
Наличие улучшений	Хоз. постройки
Удаленность от водных объектов	На незначительном удалении
Состояние отделки	Простая отделка ⁷
Инженерные системы	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (печное) ⁶

2.2.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Не выявлены.

2.2.4. АНАЛИЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Оценка проводится в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в том числе договорами найма, залога. За исключением зарегистрированных обременений в предоставленной документации, описанных ниже.

⁶ См. допущение, пункт 1.4 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»

В соответствии с представленными документами на земельный участок и жилой дом зарегистрирован следующий вид обременения (ограничения): Ипотека в силу закона.

2.2.5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

В результате изучения предоставленных документов можно определить, что текущим использованием объекта оценки является его использование по назначению.

Экономические внешние факторы

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки, по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

2.3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете оценивается Право собственности на:

Земельный участок, площадью 866 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, кв. 51,52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131, с кадастровым номером: 66:36:3002006:8;

Дом, назначение: жилое, площадь 80 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, кв. 51, 52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131, с кадастровым номером: 66:36:3002006:178.

Согласно ст. 209 Гражданского кодекса РФ «Содержание права собственности», собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не 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 способом.

Право общей совместной собственности на оцениваемый земельный участок и жилой дом подтверждено Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.06.2023г. № КУВИ-001/2023-148274316 и Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.06.2023г. № КУВИ-001/2023-147478430. На дату составления отчета собственниками оцениваемого объекта являются Рожин Василий Андреевич и Рожина Галина Сергеевна.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на сегмент рынка, к которому относится рассматриваемый объект, нашло отражение в сложившихся на дату оценки ценах предложений, в ставке доходности, в емкости рынка и объеме продаж.

3.1.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-АПРЕЛЬ 2023⁷

Анализ общеэкономической ситуации в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли и перспектив развития оцениваемой компании.

Таблица 8. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации, в % к соответствующему периоду предыдущего года

Показатели	I квартал 2023	В % к I кварталу 2022	Справочно I квартал 2022 в % к I кварталу 2021
Валовой внутренний продукт, млрд рублей		98,1 ¹⁾	103,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	4635,8	100,7	113,8
Реальные располагаемые денежные доходы		100,1 ²⁾	99,5 ³⁾

1) Предварительная оценка.
2) Оценка.
3) Предварительные данные.

	Апрель 2023	В % к		Январь-апрель 2023 в % к январю-апрелю 2022	Справочно		
		апрелю 2022	марту 2023		2022 в % к		январь-апрель 2022 в % к январю-апрелю 2021
		апрелю 2021	марту 2022				
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		105,5	96,6	100,5	96,7	92,4	102,5
Индекс промышленного производства		105,2	95,0	100,6	97,3	91,4	103,1
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	463,8	103,2	114,1	103,0	108,9	114,2	106,6
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	7,1	85,7	82,5	95,9	138,3	92,9	158,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	455,1	97,0	94,6	97,9	98,6	94,3	102,8
в том числе железнодорожного транспорта	221,8	99,5	93,7	101,8	98,8	95,0	102,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3668,5	107,4	99,9	96,4	90,4	88,2	101,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1187,3	106,0	97,6	104,8	101,0	97,1	106,6
Индекс потребительских цен		102,3	100,4	107,0	117,8	101,6	113,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		87,3	102,4	91,0	131,3	106,2	126,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,5	82,0	94,5	83,9	77,1	97,6	75,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,5	76,4	97,1	79,0	44,6	103,4	034,1

⁷ Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2023.pdf>

	Март 2023	В % к		I квартал 2023 в % к I кварталу 2022	Справочно		
		марту 2022	февралю 2023		март 2022 в % к		I квартал 2022 в % к I кварталу 2021
					марту 2021	февралю 2022	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	71334	106,3	109,5	110,7	120,9	116,4	115,0
реальная		102,7	109,1	101,9	103,6	108,2	103,1

3.1.2. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ⁸

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в мае 2023 года.

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в апреле 2023 года в 3,3% после снижения на 0,7% в марте и спада на 2,6% в феврале. При этом ведомство отметило, что годовой рост ВВП в апреле был отчасти вызван эффектом низкой базы того же месяца 2022 года, а по сравнению с апрелем 2021 года все еще наблюдался спад на 0,6%. По итогам января-апреля 2023 года, по оценке МЭР, ВВП страны снизился на 0,6%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в апреле 2023 года рост промышленного производства ускорился до 5,2% к соответствующему периоду предыдущего года после увеличения на 1,2% в марте. Ускорение темпов роста промпроизводства было обусловлено эффектом низкой базы апреля 2022 года. По итогам января-апреля промышленное производство показывает увеличение на 0,6%.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что снижение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» на 3,6% в марте сменилось ростом на 3,1% в апреле. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост в апреле ускорился до 8% после 6,3% в марте. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» мартовское снижение выпуска на 4% замедлилось до 1,4% в апреле. В свою очередь, падение выпуска в сегменте «Водоснабжение» на 13,3% в марте сменилось увеличением на 1,2% в апреле.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Январь'23	-3,1	-2,3	+0,7	-7,5
Февраль'23	-3,2	-1,2	+2,7	-9,4
Март'23	-3,6	+6,3	-4,0	-13,3
Апрель'23	+3,1	+8,0	-1,4	+1,2
Январь-апрель'23	-1,8	+2,9	-0,5	-7,9

Таким образом, ускорение роста совокупного индекса промышленного производства в апреле обусловило улучшение динамики во всех без исключения сегментах. При этом лишь сегмент «Электроэнергия, газ и пар» показал снижение в апреле. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

⁸ Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zaj_maj_2023/

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

bf.arsagera.ru	Январь-апрель 2023	Апрель 2023 / Апрель 2022	Январь-апрель 2023 / Январь-апрель 2022
Вид продукции			
Добыча угля, млн тонн	143,0	+6,5%	-0,3%
Природный газ, млрд м3	193,0	-15,6%	-14,5%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	10,8	-1,2%	-5,7%
Мясо скота, млн тонн	1,2	+5,8%	+8,7%
Мясо домашней птицы, млн тонн	1,7	+1,6%	+1,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,5	-1,0%	+6,7%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	61,2	+6,0%	+2,5%
Спецодежда прочая, млрд руб.	15,4	> в 2,5 раза	> в 2,9 раза
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	1,6	-3,3%	-4,6%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	7,9	-1,0%	-1,4%
Цемент, млн тонн	15,3	+3,5%	-3,0%
Бетон товарный, млн м3	14,5	+18,6%	+14,4%
Прокат готовый, млн тонн	21,3	+5,3%	-1,3%
Трубы стальные, млн тонн	4,4	+1,2%	+3,0%
Автомобили легковые, тыс. штук	113,0	+33,0%	-57,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	47,6	+15,1%	-10,0%

В добывающем сегменте отметим увеличение объемов добычи угля по итогам апреля на 6,5%, при этом динамика за четыре месяца остается в незначительном минусе (-0,4%). Объемы добычи природного газа и СПГ в отличие от угля, в апреле сократились (на 15,6% и 1,2% соответственно), с начала года динамика также отрицательная (снижение на 14,5% и 5,7% соответственно).

В продовольственном сегменте динамика выпуска с начала года оказалась положительной: так, производство мяса скота выросло на 8,7%, а выпуск мяса птицы - увеличился на 1,2%. Выпуск рыбы, в свою очередь, подрос на 6,7% после роста на 9,3% по итогам I квартала. В легкой промышленности выделяется производство спецодежды, показавшее в апреле более чем двукратный рост (в 2,5 раза, а с начала года рост почти трехкратный), при этом темпы роста производства трикотажных и вязаных изделий не такие значительные (в I квартале – рост на 34,3%, по итогам января-апреля – всего на 2,5%).

Динамика производства стройматериалов в апреле оказалась разнонаправленной (наибольшие темпы роста – у бетона (+18,6%), при этом в минусе из этой группы товаров – кирпичи (-3,3%), а также строительные блоки (-1,0%). С начала года выпуск бетона увеличился на 14,4%, в то время как производство кирпичей, строительных блоков и цемента снизилось на 4,6%, 1,4% и 3,0% соответственно. В тяжелой промышленности динамика выпуска в апреле продолжила восстановление. Так, производство готового проката увеличилось на 5,3% (по итогам января-апреля снижение выпуска замедлилось до 1,3% после 3,5% в январе-марте), в то время как выпуск стальных труб в апреле увеличился на 1,2% (с начала года производство выросло на 3%). Что же касается выпуска автомобилей, то здесь в апреле можно отметить сильный рост производства легковых машин на фоне низкой базы апреля 2022 года (+33,0%, при этом падение с начала года замедлилось до 57,2% после 64,6% месяцем ранее). Вероятно, начинает сказываться выход на рынок китайских производителей. Что же касается выпуска грузовых авто, то в апреле он увеличился на 15,1%, а падение с начала года замедлилось с 17,6% за январь-март до 10%. Такую динамику объемов производства грузовых автомобилей могли поддержать госзаказы.

Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам I квартала 2023 года в конце мая. Этот показатель составил 6,03 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2022 года сопоставимый круг предприятий заработал 7,76 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль снизилась на 22,3%.

bf.arsagera.ru	I кв 2023 г.	Справочно: I кв 2022 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+ 6 027,5	+ 7 759,9
Доля убыточных предприятий	31,4%	32,4%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,0 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 31,4%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в I кв 2023 г., млрд руб.	I кв 2023 г. / I кв 2022 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+150,5	-24,0%
Добыча полезных ископаемых	+1 258,3	-52,8%
Обрабатывающие производства	+1 816,5	-21,3%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+630,7	+71,4%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+530,5	+78,0%
Водоснабжение	+17,3	-16,1%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+700,8	-61,0%
Строительство	+152,9	> в 2,1 раза
Транспортировка и хранение, в т.ч.	+351,6	> в 2,6 раза
ж/д транспорт: пассажирские перевозки	-0,1	-
ж/д транспорт: грузовые перевозки	89,6	+64,5%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-6,0	-
Информация и связь	+201,0	> в 2,9 раза
Гостиницы и предприятия общественного питания	+10,7	-

По итогам I квартала 2023 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности, как и ранее, зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточными оказались сектора Почтовая связь и курьерская деятельность (-6 млрд руб.), а также Деятельность ж/д транспорта: международные и междугородние пассажирские перевозки (-0,1 млрд руб.), тем не менее их сальдированный убыток в абсолютном выражении является незначительным. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется Строительство, нарастившее свой финансовый результат в 2,1 раза (в январе-феврале рост составлял 2,2 раза). Также значительный рост (с учетом базы показателя) продемонстрировали виды деятельности Транспортировка и хранение (рост в 2,6 раза) и Обеспечение электроэнергией, газом и паром (+71,6%). Финрез сектора Информация и связь вырос в 2,9 раза. Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение показателя в относительном выражении произошло в Оптовой и розничной торговле (-52,8%), что могло быть вызвано слабым потребительским спросом. Кроме того, обращает на себя внимание сегмент Добыча полезных ископаемых, показавший снижение на 52,8%, вероятно, на фоне снижения цен на основные товары российского экспорта.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что прибыль сегмента в апреле 2023 года составила 224 млрд руб., что на треть ниже 330 млрд руб. по итогам марта. По пояснениям Банка России, сдерживающее влияние на прибыль сектора оказали снижение основных доходов, сокращение доходов от операций с ценными бумагами и от участия в дочерних обществах, а также рост отчислений в резервы по кредитам. По итогам января-апреля 2023 года сектор заработал 1,1 трлн руб. по сравнению с убытком в 1,2 трлн руб. за аналогичный период 2022 года.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций апреля 2023 года отмечает сохранение уверенного роста корпоративного кредитного портфеля третий месяц подряд. Так, в апреле он вырос на 1,7% (+1

трлн руб.) до 63,1 трлн руб. Рост кредитования может свидетельствовать о продолжении восстановления деловой активности. По данным ЦБ, было выдано много относительно небольших кредитов компаниям из разных отраслей, таких как транспорт, горная металлургия, нефть и газ, торговля, энергетика, а также строительство жилья. Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, ипотека в апреле выросла на 2,2% после роста на 2,1% в марте. Объем портфеля при этом достиг 15 трлн руб. При этом Банк России отмечает, что наметилось перераспределение спроса с первичного рынка на вторичный. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в апреле оно сохранило достаточно высокий рост, увеличившись на 1,2%, что лишь немного меньше 1,4% в марте. Стоит отметить, что в дальнейшем рост потребительского кредитования может несколько замедлиться с учетом ограничения выдач высокорискованных кредитов лимитами, учитывающих долговую нагрузку на грузку конкретного заемщика.

Отметим также, что в апреле значительный отток средств со счетов юридических лиц продолжился второй месяц подряд (-710 млрд руб. или -1,5% после мартовского сокращения на 1,6%). В основном снижение средств было обусловлено сокращением по счетам нефтегазовых компаний в последнюю декаду месяца, в том числе из-за перечисления налогов в бюджет. Что же касается средств населения, то в апреле без учета счетов эскроу они выросли, прибавив 604 млрд руб. (или 1,6%, после +0,7% в марте). Частично рост средств населения поддержали авансирование социальных выплат перед майскими праздниками и рост их размера.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в мае 2023 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах 0-0,08%. По итогам месяца рост цен составил 0,31%. В годовом выражении по состоянию на конец мая инфляция ускорилась до 2,5% по сравнению с локальным минимумом в 2,3%, наблюдавшимся месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2022-2023 гг.



Месяц	2022	2023
Февраль	1,17%	0,46%
Март	7,61%	0,37%
Апрель	1,56%	0,38%
Май	0,12%	0,31%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на снижение средней цены на нефть по итогам мая 2023 года более чем на 10% (75,6 долл. за баррель против 84,6 месяцем ранее), курс рубля за это время не претерпел значительных изменений, а среднее значение курса доллара снизилось до 79,2 руб. после 81 руб. месяцем ранее. При этом на конец мая его значение составило 80,7 руб. после 80,5 руб. на конец апреля.

Динамика официального курса доллара США в 2022 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Февраль'23	69,6	75,4	72,8
Март'23	75,4	77,1	76,1
Апрель'23	77,1	80,5	81,0
Май'23	80,5	80,7	79,2

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). В мае Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам января-апреля 2023 года.



Показатель	Январь-апрель	Январь-апрель	Изменение
	2022	2023	
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	96,5	22,6	< в 4,3 раза
Торговый баланс	113,7	41,5	< в 2,7 раза
Баланс услуг	-4,7	-7,1	+51,1%
	1.06.22	1.06.23	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	587,4	584,2	-0,5%

Профицит счета текущих операций упал в 4,3 раза до \$22,6 млрд за счет значительного уменьшения сальдо торгового баланса. В свою очередь, сальдо торгового баланса упало в 2,7 раза до \$41,5 млрд на фоне уменьшения стоимостных объемов экспорта товаров из-за снижения объемов

поставок и мировых цен на основные товары российского экспорта при одновременном увеличении импорта товаров. Что касается баланса услуг, то его дефицит расширился на 51,1% до \$7,1 млрд.

На фоне такой незаурядной динамики ключевых агрегатов платежного баланса страны, интересным будет отметить, что объем золотовалютных резервов на годовом окне по состоянию на начало июня не претерпел существенных изменений, снизившись всего на 0,5% до \$584,2 млрд.

Выводы:

- Минэкономразвития заявило, что, на фоне низкой базы, ВВП в апреле вырос на 3,3% после снижения на 0,7% в марте и падения на 2,6% в феврале. При этом по итогам января-апреля ведомство оценило снижение ВВП страны в 0,6% к соответствующему периоду 2022 года;
- Промпроизводство в апреле 2023 года в годовом выражении выросло на 5,2% (также на фоне эффекта низкой базы) после увеличения на 1,3% месяцем ранее. За январь-апрель промпроизводство увеличилось на 0,6%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам I квартала 2023 года составил 6,03 трлн руб., снизившись на 22,3% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- На потребительском рынке в мае 2023 года цены выросли на 0,31% после увеличения цен на 0,38% в апреле, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июня инфляция ускорилась до 2,5% после 2,3% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в мае 2023 года сократилось до 79,2 руб. после 81 руб. месяцем ранее. При этом на конец мая курс доллара составил 80,7 руб.;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-апреля 2023 года упало в 4,3 раза по отношению к аналогичному периоду предыдущего года до \$22,6 млрд, при этом сальдо внешней торговли товарами упало в 2,7 раза до \$41,5 млрд, а отрицательное сальдо внешней торговли услугами расширилось на 51,1% до \$7,1 млрд;
- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 июня 2023 года на годовом окне сократился на 0,5% и составил \$584,2 млрд.

Таблица 9. Долгосрочный прогноз ИПЦ 2030 гг.

Наименование	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.	2029 г.	2030 г.
Индекс потребительских цен	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6

3.1.3. Ключевые события 2023 года в области недвижимости⁹

Голосование в СНТ

С 1 января 2023 года вступил в силу федеральный закон, согласно которому члены садового некоммерческого товарищества получают возможность проводить заочное голосование с использованием портала госуслуг.

Изменения позволяют упростить и унифицировать порядок принятия решений общим собранием членов садового товарищества.

Договор аренды

С 1 января также вступил в силу закон, согласно которому снизилась пошлина за регистрацию изменений в договоре аренды жилья. За регистрацию этих изменений физическим лицам нужно заплатить 350 руб., а юридическим — 1 тыс. руб. Раньше сумма пошлины была выше: 2 тыс. руб. для обычных граждан и 22 тыс. руб. для организаций».

Выписки из ЕГРН

С 1 марта 2023 года заработает закон, согласно которому Росреестр перестанет публиковать сведения о собственниках в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), если ее заказывали третьи лица. «Выписку с указанием собственника, в пользу которого установлены обременения, третьи лица смогут получить только через нотариуса на основании заявления, от самого собственника, непосредственно из Росреестра путем подачи заявления по нотариальной доверенности от правообладателя или без нотариальной доверенности, если отметка о возможности

⁹ Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/63a937899a79472b5e9ea9ff>

предоставления персональных данных третьим лицам была предварительно внесена самим собственником».

Госдума засекретила данные ЕГРН. Что это значит.

Ограничения не затронут нотариусов, кадастровых инженеров, супругов правообладателей, арендаторов в отношении арендодателей и наоборот — все они смогут получать выписки без каких-либо ограничений, отметил юрист. Нововведения приведут к усложнению оборота недвижимости, увеличению временных и материальных затрат потенциальных участников сделки, считает партнер юридической фирмы. По его мнению, выгоду от внесенных изменений, несомненно, извлекут нотариусы, которые будут получать вознаграждение за предоставление сведений по заявлению заинтересованных лиц.

Сведения об изъятых участках

С 1 января вступил в силу закон, позволяющий вносить в реестр недвижимости отметки о споре об изъятии сельскохозяйственного участка. Нововведение позволит потенциальным приобретателям таких земель заблаговременно узнать о соответствующих рисках, утверждают юристы.

Ранее действующее регулирование не позволяло внести в реестр недвижимости отметку о наличии судебного спора в отношении участка сельскохозяйственного назначения, в отношении которого ведется судебный спор о его изъятии в связи с нецелевым или ненадлежащим использованием. Нововведение устраняет этот недочет. Кроме того, законом допускается возможность подачи собственником заявления о невозможности совершения регистрационных действий без его личного участия при помощи портала госуслуг. Ранее действующее регулирование допускало лишь очное обращение в регистрирующий орган».

Выдача земель

С 1 января 2023 года также вступил в силу закон, благодаря которому граждане или крестьянские (фермерские) хозяйства смогут без торгов получить в аренду на срок до пяти лет земельные участки сельскохозяйственного назначения государственной или муниципальной собственности для ведения своей деятельности. Однако такие земли можно получить при соблюдении условий:

- не допускаются изменение целевого назначения земельного участка и его передача третьему лицу;
- запрещается передавать земельный участок в субаренду, в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

Информация о прописанных

С 1 января 2023 года собственники жилых помещений могут получать данные о прописанных в них третьих лицах, в том числе иностранных гражданах, без их согласия. Объем предоставляемых данных будет включать сведения, позволяющие идентифицировать данных лиц, — Ф. И. О., дату и место рождения, дату регистрации по месту жительства (месту пребывания), а в отношении иностранных граждан — также информацию о гражданстве, дате и сроках регистрации по месту жительства и постановки на учет по месту пребывания. Порядок предоставления соответствующих сведений будет установлен МВД России.

Согласно действующему законодательству, территориальные органы внутренних дел предоставляют адресно-справочную информацию физическим и юридическим лицам по их запросам только при наличии согласия лица, в отношении которого такая информация запрашивается, уточнил юрист.

Собственнику при реализации права на предоставление во владение или в пользование принадлежащего ему жилья другим лицам крайне необходимо наличие официальной информации о количестве лиц, зарегистрированных по месту жительства (пребывания) в его жилом помещении, а также сведений, позволяющих идентифицировать данных лиц. Кроме того, при наследовании жилого помещения новый собственник зачастую не обладает объективной картиной о зарегистрированных в жилом помещении гражданах, имеющих право им пользоваться, и несет существенные риски, совершая юридически значимые действия в отношении своего имущества. Нововведение поможет устранить эту проблему.

Подписи и документы

С 1 января вступил в силу закон, согласно которому без усиленной квалифицированной электронной подписи можно подать следующие заявления:

- о государственном кадастровом учете в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости;
- о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права собственности на созданный или реконструированный объект индивидуального жилищного строительства, садовый дом;
- о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в отношении земельного участка или земельных участков, образуемых путем перераспределения земель, а также в случае образования двух и более объектов путем раздела или объединения земельных участков;

- о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

Согласно ранее действующему законодательству, все эти заявления можно было подать в электронном виде только при заверении усиленной квалифицированной электронной подписью.

Определение помещений

С 1 января 2023 года также вступил в силу закон, согласно которому законодательно будут закреплены назначения зданий: «нежилое», «многоквартирный дом», «жилой дом», «садовый дом», «гараж». При этом, по его словам, назначение «жилое строение» из законодательства в новом году исключается.

Также закреплено следующее определение понятия «помещение»: помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях.

Сокращение данных в выписках ЕГРН

Также с 1 марта 2023 года заработает нововведение, согласно которому выписка из ЕГРН, запрашиваемая на едином портале об основных характеристиках и зарегистрированных правах в форме электронного документа, может не включать в себя графическую часть (план, чертеж, схему) по желанию заявителя. Это будет возможно сделать путем проставления соответствующей отметки в графе «без графической части (не включать план, чертеж, схему)» запроса.

Описание границ

С 1 марта 2023 года вступает в силу приказ Росреестра, уточняющий новые формы графического и текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, требования к точности определения координат характерных точек их границ:

- из графического описания исключен раздел «План границ объекта»;
- уточнено, что в разделе «Сведения о местоположении границ объекта» указывается система координат, используемая для ведения ЕГРН;
- форма текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон заполняется при необходимости;
- в графе «Описание прохождения границы» в виде связного текста приводится описание прохождения границы объекта, расположенной между двумя точками, если такие части границ совпадают с местоположением внешних границ природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения, в том числе линейных объектов. В случае если границы объекта не совпадают с указанными объектами, данная форма заполнения не подлежит.

Сокращение числа документов из ЕГРН

1 января 2023 года также заработал закон, согласно которому россияне могут оплачивать предоставление сведений из ЕГРН в многофункциональных центрах одним платежным документом.

До этого предоставление сведений из ЕГРН при обращении в МФЦ возможно было только двумя квитанциями. С нового года граждане смогут оплачивать данную госуслугу одним платежным документом. Такое нововведение сделает процедуру получения выписок еще более удобной и сэкономит время граждан.

Индексация маткапитала

Программу материнского капитала в России продлили до 2026 года. В 2023 году его сумма увеличилась на 12,4%. В результате на первого ребенка сумма выплаты составляет почти 590 тыс. руб., а на второго — около 780 тыс. руб. Одним из самых популярных способов использования этой формы господдержки по-прежнему остается улучшение жилищных условий и оплата ипотеки.

3.1.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-АПРЕЛЕ 2023.¹⁰

В январе – апреле 2023 года индекс промышленного производства, по данным Свердловскстата, составил 107,4% к уровню января – апреля 2022 года.

По видам деятельности индексы производства в январе – апреле 2023 года к уровню января – апреля 2022 года составили:

- обрабатывающие производства – 110,5%,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 100,7%,
- добыча полезных ископаемых – 93,4%.

Значительный рост физических объемов производства наблюдался в деятельности по ремонту и монтажу машин и оборудования – в 1,8 раза к уровню января – апреля 2022 года, в производстве мебели – в 1,6 раза, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, – на 32%, машин и оборудования, не включенных в другие группировки, – на 27,4%, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 24,4%, прочих транспортных средств и оборудования – на 18,6%, электрического оборудования – на 18%.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе – апреле 2023 года составил 1080,1 млрд. рублей, или 97,7% к уровню января – апреля 2022 года в действующих ценах, в том числе:

обрабатывающие производства – 886,9 млрд. рублей, или 96,9% к уровню января – апреля 2022 года в действующих ценах,

- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 119,3 млрд. рублей, или 117,9%,
- добыча полезных ископаемых – 36,1 млрд. рублей, или 67,4%.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – апреле 2023 года составил 90,2 млрд. рублей, или 115,4% к уровню января – апреля 2022 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе – апреле 2023 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1027,2 тыс. кв. метров, или 120,7% к уровню января – апреля 2022 года.

Индивидуальными застройщиками построено 649,8 тыс. кв. метров введенного жилья (63,3% от общего объема введенного жилья), или 120% к уровню января – апреля 2022 года.

Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – апреле 2023 года составил 2404,6 млн. тонно-км, или 85,5% к уровню января – апреля 2022 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – апреле 2023 года перевезено 9,2 млн. тонн грузов, или 104,8% к уровню января – апреля 2022 года.

Потребительский рынок

В потребительском сегменте в январе – апреле 2023 года положительная динамика продолжилась в сфере общественного питания – 129% к уровню января – апреля 2022 года в сопоставимых ценах. Динамика оборота розничной торговли – 103,2% к уровню января-апреля 2022 года в действующих ценах, 99% – в сопоставимых ценах, в целом розничный товарооборот составил 440,1 млрд. рублей.

Рынок труда

Ситуация на рынке труда остается стабильной. Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 мая 2023 года составила 15 489 человек (на 01.05.2022 – 19 677 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 мая 2023 года составил 0,74%, что ниже аналогичного показателя на 01.05.2022 (0,93%).

По статистическим данным за январь – март 2023 год

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе – марте 2023 года, по оперативным данным, получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 129,4 млрд. рублей.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе – марте 2023 года составила 155,6 млрд. рублей, или 80,8% к уровню января – марта 2022 года (с учетом высокой базы января – марта 2022 года, когда рост составлял 1,8 раза к уровню соответствующего периода 2021 года).

По отдельным видам экономической деятельности отмечен значительный рост прибыли к уровню января – марта 2022 года, среди них: производство автотранспортных средств, прицепов и

¹⁰ Источник информации: <http://economy.midural.ru/content/itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-aprele-2023-goda-0>

полуприцепов (в 9,4 раза), производство текстильных изделий (в 6 раз), производство пищевых продуктов (в 3,8 раза), производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (в 2,7 раза), производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, производство резиновых и пластмассовых изделий (в 2,5 раза), обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (в 1,9 раза), сельское, лесное хозяйство (в 1,7 раза), транспортировка и хранение (в 1,6 раза), строительство (в 1,5 раза), производство электрического оборудования (в 1,4 раза).

Инвестиции в основной капитал

В январе – марте 2023 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций (с учетом субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составил 96,6 млрд. рублей, или 105,4% к уровню января – марта 2022 года в сопоставимых ценах.

В общем объеме инвестиций 73,5% освоено крупными и средними организациями Свердловской области (71,0 млрд. рублей), или 114,8% к уровню января – марта 2022 года в действующих ценах по сопоставимому кругу организаций.

Наибольшую долю инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Свердловской области обеспечивала промышленность – 40,9%, или 29 млрд. рублей.

Заработная плата

В январе – марте 2023 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 58 095 рублей, что в номинальном выражении на 14,4% выше уровня января – марта 2022 года.

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 63 694 рубля.

Высокий уровень оплаты труда отмечен в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения в 1,7 раза), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (на 41%), в металлургическом производстве (на 34%), в сфере добычи полезных ископаемых (на 23%), по ремонту и монтажу машин и оборудования (на 20%), в производстве химических веществ и химических продуктов (на 17%), в производстве прочих транспортных средств и оборудования (на 16%), в производстве электрооборудования (на 14%).

Наиболее высокие темпы роста среднемесячной заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству прочих транспортных средств и оборудования (144% к уровню января – марта 2022 года), производству электрооборудования (133,1%), производству резиновых и пластмассовых изделий (124,8%).

В диапазоне 115–120% динамика среднемесячной заработной платы сложилась:

- в организациях по производству компьютеров, электронных и оптических изделий,
- по ремонту и монтажу машин и оборудования,
- в области информации и связи,
- в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования,
- в оптовой и розничной торговле,
- в производстве машин и оборудования,
- в гостиницах и предприятиях общественного питания,
- в сельском и лесном хозяйстве, охоте, рыболовстве.

Демографическая ситуация

Демографическая ситуация в Свердловской области в январе – марте 2023 года, по оперативным данным Свердловскстата, характеризуется следующими данными:

родилось 9676 человек (97,2% к уровню января – марта 2022 года);

умерло 14 905 человек (84,3% к уровню января – марта 2022 года).

Естественная убыль населения составила 5229 человек.

Вывод

Оценщик не может достоверно оценить влияние текущей экономической ситуации на Объект оценки, как с точки зрения продолжительности данного кризиса в целом, так и с точки зрения его влияния на стоимость Объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной новой экономической ситуацией, степень влияния которой на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и не прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки

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

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

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

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

2. Жилая недвижимость:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них;
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы).

3. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- здания, помещения и сооружения производственно-складского назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи.

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

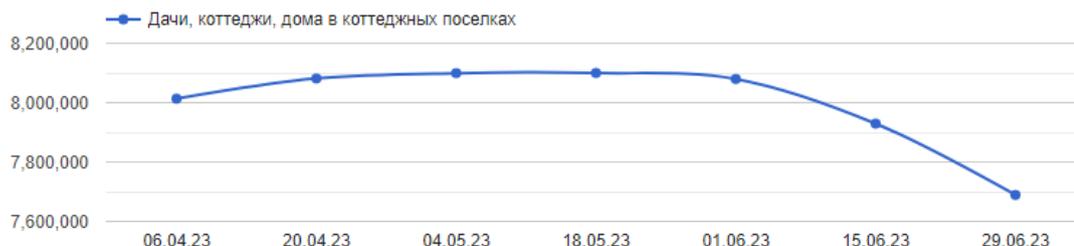
На основании изучения предоставленных документов и фотоматериалов установлено, что оцениваемый объект относится к объектам жилой недвижимости и представляет собой жилой дом.

3.3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

3.3.1. ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ¹¹

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже домов в Свердловской области и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Рассчитываем по параметрам: Свердловская область. Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках. Дома. Продажа. Цена за объект



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 29.06.2023)
Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках (объект)	7 689 104 руб.	- 324 151 руб. За объект	420 000 ... 26 600 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках, за объект, руб.	Изменение
29 июня 2023	7689103.55	-3.12%
15 июня 2023	7929357.8	-1.89%
01 июня 2023	8079572.85	-0.25%
18 мая 2023	8099923.45	+0.01%
04 мая 2023	8099319.1	+0.22%
20 апреля 2023	8081343.25	+0.84%
06 апреля 2023	8013254.2	

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже участков в Свердловской области и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Рассчитываем по параметрам: Свердловская область. Земельные участки и земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 29.06.2023)
Земельные участки и земля (сотку)	112 555 руб.	+ 10 912 руб. За сотку	150 000 ... 9 500 000 руб. за объект

¹¹ Источник: <https://krasnodarskiy-kray.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-domov/>

Динамика средних цен

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
29 июня 2023	112554.5	+1.56%
15 июня 2023	110795.6	-2.61%
01 июня 2023	113691.2	+9.1%
18 мая 2023	103343.45	-6.97%
04 мая 2023	110542.9	+1.97%
20 апреля 2023	108361.5	+6.2%
06 апреля 2023	101642.9	

3.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже 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. В результате проведенного анализа предложений по продаже жилой недвижимости в регионе расположения объекта оценки, Оценщик выявил, следующие предложения:

Таблица 10. Анализ рынка продажи жилых домов

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена за кв. м, руб.	Источник информации
1	Свердловская область, Верхняя Пышма, СНТ № 39	110	4 300 000	39 091	https://www.avito.ru/verhnyaya_pyshma/doma_dachi_kottedzhi/dom_110m_na_uchastke_62sot._3080992170
2	Свердловская область, Верхняя Пышма, СНТ № 64 Уралэлектромедь, 64	80	5 500 000	68 750	https://www.avito.ru/verhnyaya_pyshma/doma_dachi_kottedzhi/dom_80m_na_uchastke_8_sot._2407329735
3	Свердловская область, Верхняя Пышма, СНТ Урожай	96	2 900 000	30 208	https://www.avito.ru/verhnyaya_pyshma/doma_dachi_kottedzhi/dom_96m_na_uchastke_64sot._3080883308
4	Свердловская область, Верхняя Пышма, СНТ Мираж, 77	120	6 100 000	50 833	https://www.avito.ru/sredneural-sk/doma_dachi_kottedzhi/dom_120m_na_uchastke_103sot._2884440222
5	Свердловская область, Верхняя Пышма, СНТ № 39	133,2	5 500 000	41 291	https://www.avito.ru/verhnyaya_pyshma/doma_dachi_kottedzhi/dom_1332m_na_uchastke_74sot._2975884560

Таблица 11. Анализ рынка продажи земельных участков

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник информации
1	Свердловская область, Верхняя Пышма, СНТ Надежда-73, Вишнёвая ул.	800	800 000	1 000	https://www.avito.ru/sredneural-sk/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._snt_dnp_3046821707
2	обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, кв.46,47 В-Пышминское лесничество Уралмашевского лесхоза, снт "Надежда-73", уч.68	785	778 000	991	https://www.avito.ru/sredneural-sk/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._snt_dnp_3066727564
3	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, В-Пышминское лесничество Уралмашевского	400	600 000	1 500	https://www.avito.ru/sredneural-sk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot._snt_dnp_3111713557

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник информации
	лесхоза, кв-л 51,55 СНТ "Солнечный", 84				
4	Свердловская область, Верхняя Пышма, СНТ № 47 Урожай	1 600	1 600 000	1 000	https://www.avito.ru/sredneural-sk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._snt_dnp_2839933210
5	Свердловская область, Верхняя Пышма, СНТ № 55 Экран	1 200	1 500 000	1 250	https://www.avito.ru/sredneural-sk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_3016715228
6	Свердловская область, Верхняя Пышма, ул. Сварщиков	1 100	1 200 000	1 091	https://www.avito.ru/verhnyaya_pyshma/zemelnye_uchastki/uchastok_11sot._snt_dnp_2934583737

Выводы

Оценщиком были найдены предложения по продаже объектов жилой недвижимости, расположенных в Свердловской области и на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв. м вышеназванных площадей:

Таблица 12. Диапазон цен жилых домов

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
80 – 133,2	30 208	68 750	46 035

Таблица 13. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
400 – 1 600	991	1 500	1 139

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, состоянии отделки, условии торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 3 до 8 месяцев, по данным анализа дат предложений. Исходя из информации, представленной в таблице «Шкала ликвидности» в разделе «7. Анализ ликвидности объекта оценки» настоящего отчета, оцениваемый объект характеризуется средней степенью ликвидности, таким образом, срок экспозиции принят как среднее значение и составляет 5 месяцев.

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

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов

недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;

- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

3.6. ИНВЕСТИЦИИ В РОССИИ В 2023 ГОДУ¹²

44% общего объема инвестиционных сделок в 2023 году сформированы выходом зарубежных игроков из российских активов.

Совокупный объем инвестиционных сделок с недвижимостью России с января по май 2023 года составил 274 млрд руб., что на 76% превышает результат за аналогичный период предыдущего года. Такие данные содержатся в исследовании IBC Real Estate.

По данным аналитиков, 44% вложений от общего объема инвестиционных сделок сформированы выходом зарубежных компаний из российских активов. Объем таких транзакций за пять неполных месяцев уже превысил итоговое значение всего 2022 года (108 млрд руб.) и составил 119 млрд руб.

Изменение геополитической ситуации в начале 2022 года привело к резкому увеличению инвестиционных вложений, которое сохраняется и сейчас, отметил член совета директоров, руководитель департамента рынков капитала и инвестиций IBC Real Estate. «Введенные антироссийские санкции вынуждают иностранных собственников выходить из российских активов, несмотря на значительные ограничения, установленные Минфином: требование о прохождении специальной правительственной комиссии, продажу активов с существенным дисконтом, уплату взноса в федеральный бюджет», — добавил он.

Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд руб.

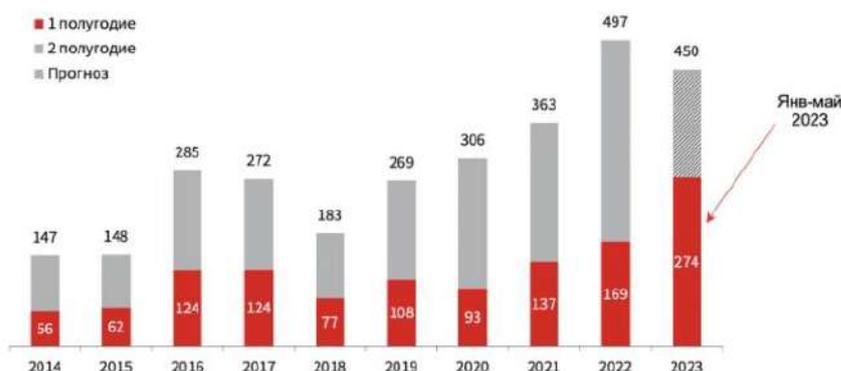


Рисунок 4. Фото: IBC Real Estate

Сегменты-лидеры

По данным IBC Real Estate, лидером по инвестициям в недвижимость остается жилой сегмент, к которому аналитики также относят участки под строительство жилья. На него по итогам пяти месяцев 2023 года пришлось треть инвестиций. Относительно прошлого года доля жилой недвижимости в общей структуре инвестиций заметно снизилась — на 11 п.п.

Среди коммерческой недвижимости первенство в 2023 году у торгового сегмента. На него пришлось 30% от общего объема сделок. «В абсолютных значениях вложения в торговую недвижимость составили 83,6 млрд руб., что в 1,8 раза превысило показатель предыдущего года в целом», — подсчитали в компании. В 2022 году первое место было у офисной недвижимости.

Знаковой сделкой 2023 года стала продажа ТРЦ «Метрополис» — одна из крупнейших с 2000 года транзакций на рынке торговых центров, отметили аналитики. Новым владельцем объекта стал фонд из Армении Balchug Capital, права собственности к которому перешли от американской компании Hines. Второе и третье места по стоимости активов также заняли сделки с участием иностранных продавцов: продажа семи ТРЦ Park House от Atrium European Real Estate компании «Рамо-М» и продажа ТРЦ «Невский центр» от PPF Real Estate — компании ООО «Стокманн СПб центр».

Высокий интерес российских инвесторов наблюдался также и в сегменте гостиничной недвижимости, на долю которой пришлось 16% вложений. В денежном эквиваленте объем продаж в такие объекты с января по май вырос в 2,4 раза по сравнению с годовым значением 2022 года и

¹² Источник: <https://realty.rbc.ru/news/646dd5bb9a794734bd95c376>

составил 42 млрд руб. Ключевыми сделками стали продажа курорта «Архыз», а также портфеля из десяти отелей в четырех городах России от Wenaas Group компании АФК «Система», отметили в IBC Real Estate.

На долю Москвы пришлось только 4% вложений в гостиничную недвижимость, а основной объем инвестиций был направлен на объекты, расположенные в Санкт-Петербурге (34%) и других региональных городах (62%), добавили там.

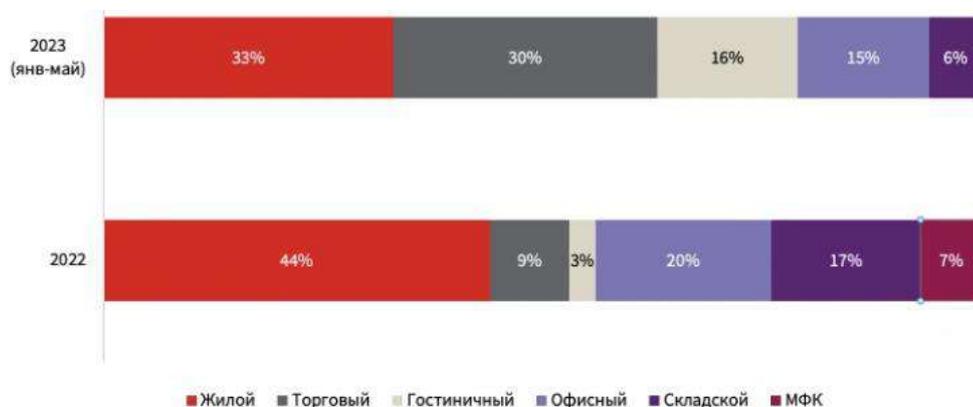


Рисунок 5. Структура инвестиций по секторам недвижимости

Прогноз: активность снизится в 2024 году

Аналитики IBC Real Estate прогнозируют, что инвестиционный интерес в 2023 году сохранится на достаточно высоком уровне, в результате итоговый объем инвестиций в недвижимость России может превысить 450–480 млрд руб. Это ниже предыдущего, рекордного за всю историю статистики показателя — по итогам 2022 года он составил 494 млрд руб.

«Мы ожидаем, что активность со стороны российских покупателей к приобретению качественных объектов, предлагаемых иностранными держателями с существенным дисконтом, сохранится на протяжении всего 2023 года, однако в 2024-м количество подобных сделок начнет сокращаться», — добавил член совета директоров, руководитель департамента рынков капитала и инвестиций IBC Real Estate.

Ранее была названа сумма недвижимых активов, которые продают зарубежные компании. По данным аналитиков CORE.XP, совокупный портфель объектов коммерческой недвижимости, которые продают иностранные собственники (преимущественно из Европы и США) в России, составляет около 800 млрд руб. Эксперты прогнозировали, что значительная часть этого портфеля может быть реализована в 2023 году.

3.7. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Примечание: согласно п. 11г ФСО №7 «необходимо производить анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых для оценки объекта с приведением интервалов значений этих факторов. Также согласно п. 11. ФСО №7 «объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности». Согласно п. 10 ФСО III «В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки». Таким образом, ценообразующие факторы, по которым есть аналитическая информация по данному сегменту рынка в открытых источниках, будут приведены с указанием интервала значений. Остальные ценообразующие факторы, по которым отсутствует аналитическая информация по данному сегменту в открытых источниках, будут приведены без указания интервала значения.

С целью выявления списка ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие источники информации:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Предложения к продаже, опубликованные на общедоступных интернет ресурсах: <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>;
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2022, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022 г.;
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2022, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022 г.;

- «Справочник оценщика недвижимости – 2022, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.;

- данные аналитического портала «СтатРиэлт», по состоянию на 01.04.2023 г.

В ходе изучения вышеназванных источников были выявлены следующие факторы, влияющие на стоимость объектов оценки из сопоставимого с объектом оценки сегмента:

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

На разброс цен земельных участков обычно влияют следующие факторы:

- Наличие/отсутствие улучшений;
- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Поправка на торг;
- Категория земли / разрешенное использование.
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Удаленность от водных и лесных объектов;
- Общая площадь объекта;
- Снос ветхих зданий, строений и сооружений;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Наличие/отсутствие улучшений

Наличие/отсутствие улучшений на земельном участке может положительно или отрицательно влиять на итоговую рыночную стоимость земельного участка по сравнению с аналогичными незастроенными земельными участками. Если улучшение на земельном участке не советуется принципу наиболее эффективного использования, находится в плохом физическом состоянии, или функциональное назначение улучшения не совпадает с видом разрешенного использования земельного участка, или не соответствует объемно-планировочным решениям окружающей застройки и т.п., то такое улучшение подлежит сносу. При варианте сноса улучшения уменьшение стоимости земельного участка, по сравнению с незастроенными аналогичными земельными участками, будет равно затратам на снос данного улучшения, с учетом времени на снос.

Если улучшение находится в хорошем физическом состоянии и отвечает всем принципам наиболее эффективного использования пригодном для дальнейшего использования, то увеличение стоимости земельного участка, по сравнению с незастроенными аналогичными земельными участками, будет равно затратам на строительство данных улучшений, с учетом прибыли предпринимателя (застройщика) за вычетом накопленного износа.

Размер затрат на снос или на строительство определяется исходя из конкретных ситуаций, каких-либо общих диапазонов снижения стоимости на наличие/отсутствие улучшений на земельном участке, как правило, не выделяются. Это связано с тем, что вариации возможных вариантов застройки земельных участков, может исчисляться сотнями. Поэтому, размер поправки на наличие/отсутствие улучшений на земельном участке определяется для каждого конкретного случая индивидуально с указанием источника информации.

Передаваемые имущественные права

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022, Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 14. Корректировка на имущественные права

		Объект-аналог		
		Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности
Объект оценки	под жилую застройку (ИЖС)	Собственность	1,00	1,30
	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к	0,87	1,00	1,14

под жилую застройку (ИЖС)		Объект-аналог		
		Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности
	удельной цене аналогичных участков в собственности			
	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,88	1,00

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

На практике, рекомендуется подбирать объекты-аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом по данному фактору. Поскольку в настоящее время базой для определения рыночной стоимости выступают цены предложения по продаже, а не фактические цены сделок, необходимость корректировки на финансовые условия пропадает.

При необходимости определения поправки по данному фактору, ее размер определяется путем анализа рынка исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемой ситуации.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Данный фактор отражает нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Предполагается, что на стоимости рассматриваемых сопоставимых объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, не отражаются чрезвычайные факторы, такие как вынужденность продажи, срочность, а также то, что между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, то есть мотивы продажи являются рыночными.

Диапазон цен по данному фактору носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий продажи.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру.

При необходимости введения поправки по данному параметру, Оценщик использует данные компании «RRG» (<http://rrg.ru/company/about>), где анализируются изменение индекса цен или ретроспективные данные сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Скидка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022, Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А., скидка на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в диапазоне 10,2-14,4%, среднее значение составляет 12,3%.

Таблица 15. Корректировка на торг

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	12,3%	10,2%	14,4%

Категория/Разрешенное использование

Существенно влияет на стоимость земли. Наибольшую стоимость, как правило, имеют земельные участки с разрешенным использованием «индивидуальное строительство» или «ИЖС». Следующими по мере убывания стоимости идут земельные участки с разрешенным использованием «строительство (содержание) коммерческой недвижимости», далее располагаются земельные участки, предназначенные для содержания производственных объектов, и замыкают данный перечень земельные участки с разрешенным использованием «для ведения сельского хозяйства».

Согласно данным аналитического сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2022, Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А

Таблица 16. Корректировка на категорию/разрешенное использование

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог					
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под жилую застройку (ЛПХ)	под жилую застройку (СНТ, дача)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	2,01	3,52	3,73		
	под индустриальную застройку	0,50	1,00	1,75	1,85	2,10	2,64
	под жилую застройку (ИЖС)	0,28	0,57	1,00	1,06	1,20	1,51
	под жилую застройку (ЛПХ)	0,27	0,54	0,94	1,00	1,14	1,43
	под жилую застройку (СНТ, дачи)		0,48	0,83	0,88	1,00	1,26
	с/х назначения		0,38	0,66	0,70	0,80	1,00

Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта.

Данная поправка вносится в случае, когда объекты аналоги находятся на различном расстоянии от основных магистралей, или имеется большее количество подъездных путей, что в свою очередь, отражается на их транспортной доступности, и существенным образом влияет на их стоимость. Корректировка на местоположение отражает разницу в стоимости объектов, расположенных в охраняемых поселках к стоимости объектов, расположенных в не охраняемых поселках. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022, Земельные участки. Часть 1», под редакцией Лейфера Л.А. от 0% до 30%, иногда и больше.

Таблица 17. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,68	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,58	0,65
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54

Удаленность от водных и лесных объектов

Для земельных участков под ИЖС значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость. Применение данной корректировки проводилось на основании данных «Справочника оценщика Недвижимости – 2022, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 18. Значение корректирующих коэффициентов, усредненных по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоемы, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,24	1,21	1,26

Площадь объекта

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n$$

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 актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2023 (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3134-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2023-goda>)

Таблица 19. Корректировка на площадь для земель населенных пунктов

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,704	-0,16	$Ks = (So/Sa)^{\wedge-0,16}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,601	-0,17	$Ks = (So/Sa)^{\wedge-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,609	-0,20	$Ks = (So/Sa)^{\wedge-0,20}$
поселения до 50 тыс. человек	0,580	-0,23	$Ks = (So/Sa)^{\wedge-0,23}$

Таблица 20. Корректировка на площадь для разных категорий земельных участков

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	0,622	-0,30	$Ks = (So/Sa)^{\wedge-0,30}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,712	-0,31	$Ks = (So/Sa)^{\wedge-0,31}$

$$Ks=(So/Sa)^{\wedge-0,23}$$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

Снос ветхих зданий, строений и сооружений

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

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Статиелт (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3137-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>).

Таблица 21. Корректировка на снос ветхих зданий, строений и сооружений

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,81	0,98	0,90

Примечание:

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

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

Наличие коммуникаций

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3128-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>).

Таблица 22. Размер корректировок на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральной или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость загородной жилой недвижимости

В рамках анализа рынка Жилых домов были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Поправка на торг;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Удаленность от водных и лесных объектов;
- Общая площадь объекта;
- Обеспеченность земельным участком;
- Износ индивидуального дома;
- Наружная (внешняя) отделка фасадов дома;
- Материал стен;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Качество отделки;
- Наличие хозпостроек;
- Наличие мебели;
- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Наиболее распространенные виды передаваемых прав, на рынке купли-продажи недвижимости, являются:

- - индивидуальная собственность;
- - доля в общей собственности;
- - право требования.

Как правило, объекты-аналоги подбираются полностью сопоставимые по данному параметру с объектом оценки. Если требуется введение поправки по данному фактору, то она определяется индивидуально, исходя из сравниваемых объектов.

Подобранные объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, имеют вид права –собственность
Земельные участки также передаются на праве собственности. Корректировка по данному фактору не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

На практике, рекомендуется подбирать объекты-аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом по данному фактору. Поскольку в настоящее время базой для определения рыночной стоимости выступают цены предложения по продаже, а не фактические цены сделок, необходимость корректировки на финансовые условия пропадает.

При необходимости определения поправки по данному фактору, ее размер определяется путем анализа рынка исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемой ситуации.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Данный фактор отражает нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Предполагается, что на стоимости рассматриваемых сопоставимых объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, не отражаются чрезвычайные факторы, такие как вынужденность продажи, срочность, а также то, что между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, то есть мотивы продажи являются рыночными.

Диапазон цен по данному фактору носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий продажи.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру.

При необходимости введения поправки по данному параметру, Оценщик использует данные компании «RRG» (<http://rrg.ru/company/about>), где анализируются изменение индекса цен или ретроспективные данные сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Скидка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.», под редакцией Лейфера Л.А., скидка на торг для жилых домов находится в диапазоне 11,6-15,7%, среднее значение составляет 13,7%.

Таблица 23. Корректировка на торг

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Дома	13,7%	11,6% — 15,7%

Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта

Данная поправка вносится в случае, когда объекты аналоги находятся на различном расстоянии от основных магистралей, или имеется большее количество подъездных путей, что в свою очередь, отражается на их транспортной доступности, и существенным образом влияет на их стоимость. Корректировка на местоположение отражает разницу в стоимости объектов, расположенных в охраняемых поселках к стоимости объектов, расположенных в не охраняемых поселках. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и

коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.», под редакцией Лейфера Л.А. от 0% до 30%, иногда и больше.

Таблица 24. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Областной центр		1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,84	0,88
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,78
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,64	0,60	0,68
Прочие населенные пункты	0,54	0,49	0,58

Удаленность от водных и лесных объектов

Для объектов жилой недвижимости значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость.

Размер корректировки определялся на основании данных «Справочник оценщика недвижимости – 2022, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.»

Таблица 25. Значение корректирующих коэффициентов, усредненных по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них	1,13	1,11	1,15

Общая площадь объекта оценки

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на общую площадь помещений с учетом их состава и капитальности. Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2023 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/294-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-14-04-2023-g/3094-na-obshchuyu-ploshchad-individualnogo-doma-na-01-04-2023-goda>).

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам объектов (тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность), отличающихся общей площадью.

Исследование рыночных цен предложений пар аналогичных домовладений показало, что зависимость удельной рыночной стоимости домовладения от общей (приведенной) площади помещений и строений выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. дома, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь дома, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,637$) выявило коэффициент торможения $n = - 0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,12}$$

S_o – общая площадь оцениваемого дома, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед.

Обеспеченность земельным участком ¹³

Влияние фактора «обеспеченность земельным участком» имеет немаловажное значение, поскольку площадь земельного участка влияет на стоимость единого объекта.

Величина корректировки на разницу в площади земельного участка определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 м² общей площади здания для единого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = S_{з\text{у}}/S_{з\text{д}}, \text{ где}$$

$S_{з\text{у}}$ – площадь земельного участка, м²;

$S_{з\text{строен}}$ – общая площадь здания, расположенного на земельном участке, м².

Величина S' - отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определяется разница коэффициентов S' обеспеченности здания земельным участком между Объектом оценки и Объектами аналогами.

3. Полученные величины умножаются на стоимость кв. м земельного участка Объекта оценки

Износ индивидуального дома

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его долгоживущих конструктивных элементов, и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Очевидно, что степень физического износа жилого дома влияет на его потребительские качества и, как следствие, на его рыночную стоимость.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника (<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/294-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-14-04-2023-g/3100-na-iznos-sostoyanie-elementov-funktsionalnoe-i-moralnoe-sootvetstvie-rynku-doma-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>)

Таблица 26. Значение корректировки на износ индивидуального дома

№	Оценка состояния домовладения	Характеристика технического состояния конструкций и элементов домовладения, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			1,00
2	Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку	0,91	0,98	0,95
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,77	0,94	0,83
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,29	0,72	0,53
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо снос и новое строительство	0,07	0,31	0,16

¹³ Источник информации: http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520

Наружная (внешняя) отделка фасадов дома

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2023 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/294-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-14-04-2023-g/3092-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>).

Таблица 27. Значение корректировки на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом	1,04	1,08	1,06
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,06	1,14	1,10

Материал стен

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на тип, конструкцию, материал стен дома - отношения удельной рыночной стоимости аналогичных домов, отличающихся конструкцией.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных зданий (местоположение, транспортная доступность, этажность, техническое состояние, окружение дома и участка, общая площадь здания, общая площадь участка, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), но различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2023 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/294-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-14-04-2023-g/3099-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>).

Таблица 28. Значение корректировки на материал стен.

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно кирпичные под расшивку (частично - из легких блоков с облицовкой или оштукатуренные)			1,00
2	Монолитные здания с подвалом	Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Наличие подвала под всем зданием. Стены наружные - утепленные кирпичные или блочные и с наружной отделкой облицовочными материалами	0,99	1,03	1,01
3	Облегченные здания	Фундамент - каменный или свайно-винтовой. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,90	0,95	0,93
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы	0,60	0,87	0,73

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
		межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) облицованные			
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,53	0,80	0,66

Наличие инженерных коммуникаций

На завершающем этапе строительства жилого дома очень важным моментом является проектирование и разводка систем коммуникаций, которые обеспечивают все жизненно необходимые удобства современного жилья.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/294-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-14-04-2023-g/3093-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>).

Таблица 29. Значение корректировки на коммуникации

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт"	1,00	1,04	1,02
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением / по сравнению с "выделенной мощностью до 3 квт" однофазного напряжения	1,01	1,06	1,03
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку линии и система, устроенная в домовладении, или локальные системы (собственная скважина, очистные (канализационный колодец) (отсутствие / наличие)	0,91	0,95	0,93
4	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,93	0,95	0,94
5	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,87	0,91	0,89
6	Угольное, пропановое или пеллетное котельное отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме котельное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,93	0,96	0,95
7	Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,93	0,95	0,94
8	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,98	1,00	0,99

Качество отделки

Одним из важнейших ценообразующих факторов для жилых домов является отделка внутренних помещений, которая характеризуется уровнем отделки и потребностью в ремонте. Как правило, объекты жилой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника (<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/294-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-14-04-2023-g/3092-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>).

Таблица 30. Значение корректировки на качество отделки

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки	Без инженерного оборудования (котлов, кух. плит, сантех. приборов, светильников) при наличии проведенных систем коммуникаций, без дверных блоков, без шпатлевки и финишной отделки, с выровненными стяжкой полами	0,71	0,83	0,76
2	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпатлёваны и покрашены. Полы: стяжка, линолеум, ламинат, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
3	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы выполнены из качественных материалов: ламината, линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,02	1,06	1,04
4	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,07	1,21	1,14

Наличие хозпостроек

Хозяйственные постройки представляют собой дополнительные строения и сооружения, расположенные на земельном участке домовладения. Обычно к ним относятся постройки непосредственно хозяйственного назначения – это сараи, теплицы, гаражи и т.д., а также строения, предназначенные для отдыха и досуга – беседки, бассейны, зоны для барбекю и прочие. Как правило, дополнительные постройки хозяйственного назначения положительно влияют на эксплуатационные характеристики домовладения и, как следствие, увеличивают стоимость единого объекта недвижимости.

Размер корректировки определялся на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2022, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.»

Таблица 31. Значение корректировки на наличие хоз.построек.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гараж и т. д.), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозпостроек	1,16	1,14	1,18

Благоустройство участка

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Благоустройство участка (гараж, бассейн, дороги, площадки, тротуар, газон, цветники, теплица,

оранжерея, навес, садовые насаждения и кустарники, пруд, клумба, беседка, барбекю и пр.) - определены как отношение удельных рыночных цен домовладений (земельный участок совместно с домом, всеми постройками и благоустройством) к ценам домовладений с частичным благоустройством участка и окружения при прочих аналогичных условиях.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, состояние и окружение дома, общая площадь, состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся Благоустройством придомовой территории.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/288-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-16-01-2023-g/3020-na-blagoustrojstvo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>)

Таблица 32. *Корректировка на благоустройства*

№	Оценка благоустройства	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Благоустроенное	Участок и придомовая территория обеспечены благоустроенными в очень хорошем состоянии дорожками и площадками, элементами озеленения, подъездной дорогой, каменным или стальным забором и другими элементами благоустройства (газон, цветники, декоративные деревья, пруд, беседка, спортивная площадка и другие)	1,06	1,12	1,09
2	Частично благоустроенное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			1,00
3	Неблагоустроенное	Участок и придомовая территория не благоустроены, либо запущены, либо элементы благоустройства изношены	0,94	0,96	0,94
4	Ухоженный сад	Наличие благоустроенного сада (плодовые, декоративные деревья, кустарники, цветники) / отсутствие	1,01	1,05	1,03

Наличие мебели

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели в хорошем состоянии не старше 5 лет.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений индивидуальных домов, аналогичных по параметрам (местоположение и транспортная доступность, тип и этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2023 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/294-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-14-04-2023-g/3090-na-mebel-bytovuyu-tehniku-individualnykh-domov-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>).

Таблица 33. *Значение корректировки на наличие мебели*

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,02	1,06	1,04
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,03	1,02

3.8. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменение социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

3.9. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Проанализировав предложения о продаже аналогичных объектов, Оценщик пришел к выводу, что рынок оцениваемой недвижимости (жилой дом с земельным участком как единый объект недвижимости, земельный участок) в рассматриваемой локации – существует. Рассматриваемый сектор рынка можно охарактеризовать как неактивный. Под неактивным понимается «рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, значительным разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке ограниченного количества продавцов и покупателей»¹⁴.

По итогам анализа рынка предложений можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв. м жилых домов в Свердловской области и схожих по локации объектов.

Таблица 34. Диапазон цен жилых домов

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
80 – 133,2	30 208	68 750	46 035

Источник: составлено Оценщиком

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, физическое состояние здания, состоянии отделки, наличие обременений, условие торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенные диапазоны после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

Из представленной выборки таблицы «Предложения по продаже земельных участков» можно сделать вывод о том, что предложения о продаже являются однородными, с небольшим разбросом цен, достаточным количеством продавцов. Таким образом, выводы о минимальной / максимальной / средней стоимости выборки являются достоверными ввиду выше обозначенных причин. Были выявлены прямые объекты-аналоги (наиболее сопоставимых по основным ценообразующим факторам (назначение земельного участка, вид разрешенного использования, качество местоположения, площадь)).

Таблица 35. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
400 – 1 500	991	1 500	1 139

Источник: составлено Оценщиком

¹⁴ Источник информации: «Справочник оценщика Недвижимости – 2022, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022 г.; «Справочник оценщика недвижимости – 2022, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2021 г.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль. Наиболее эффективное использование должно быть определено для земельного участка как свободного (незастроенного), а также для всего объекта недвижимости в целом. Ниже приводится анализ на наиболее эффективное использование объекта в двух вариантах.

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения метода оценки по затратам. Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ объекта в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями.

Законодательная разрешенность

В соответствии с предоставленными документами, земельный участок имеет разрешенное использование «для ведения садоводства», категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения.

Представляется маловероятным изменение данного назначения. Данное назначение подразумевает в нашем случае: Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур¹⁵.

Физическая осуществимость

Это такие возможные варианты использования, которые учитывали бы местоположение, размер, форму и ландшафт земельного участка.

Земельный участок, площадью 866 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, кв.51,52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131, имеет хороший подъезд, на участок заведены коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация.

На участке размещен жилой дом. Земельный участок имеет достаточную площадь для размещения и эксплуатации подобных объектов.

Оценщик считает, что по критерию физически возможных вариантов использования наиболее эффективным будет размещение жилого дома, выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.

Финансовая оправданность

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных возможных вариантов использования земельного участка, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на инвестиции и продуктивность землепользования.

Можно сделать вывод, что местоположение оцениваемого земельного участка, а также его окружение делает его местоположение привлекательным для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома.

Максимальная эффективность

Максимальная доходность подразумевает соответственно, коммерческое использование Объекта оценки. Из всех физически возможных и законодательно разрешенных видов использования не так уж и много вариантов, которые бы обеспечили наибольшую величину дохода и остаточную стоимость земельного участка.

¹⁵ Источник информации: <https://docs.cntd.ru/document/573114694>

Учитывая тот факт, что разрешенное использование – это «для ведения садоводства», принимаем данный вариант использования как единственно возможный.

Наиболее эффективное использование участка с улучшениями

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Это должен быть такой вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных четырех критериях.

Законодательная разрешённость

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения земельного кодекса.

Физическая осуществимость

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

В ходе анализа предоставленной документации и изучения фотоматериалов, предоставленных заказчиком, было выявлено, что в настоящее время жилой дом может использоваться по назначению. Объект недвижимости пригоден для дальнейшей эксплуатации, но требует проведение капитального ремонта.

Оценщик считает, что использование улучшений в текущем варианте является эффективным.

Финансовая оправданность

Текущее использование объектов недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать стоимость.

Объект оценки находится в удобном по транспортной доступности месте. Единственно возможным и наиболее вероятным способом использования является проживание в жилом доме.

Максимальная эффективность

Расчет максимальной доходности Объекта оценки возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Таким образом, по мнению Оценщика, наилучшее и наиболее эффективное использование среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов –использование в качестве жилого дома.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

5.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 1 Федерального стандарта оценки III «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г., проведение оценки включает следующие этапы:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет 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, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учёта и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достоверности, надежности и существенности для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов

к оценке и конкретным методам оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно п.1 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 16.04.2022 г. №200, 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.

5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). (ФСО № V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, п. 4, 5, 6.).

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

5.2.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

<http://www.cian.ru>

<http://www.avito.ru/>

<http://www.domofond/>

<http://rosrealt.ru>
<http://www.invst.ru>
<http://kupizemli.ru>
<http://www.kvmeter.ru>
<http://www.mega-realty.ru>
<http://www.beboss.ru/>

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщиком было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его рыночную стоимость.

Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход необходимо и целесообразно применить в рамках настоящего отчета для определения рыночной стоимости, при этом в рамках сравнительного подхода будет использован метод сравнительного анализа.

5.2.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Анализ рынка загородной недвижимости Свердловской области показал, что на земельном рынке достаточно объектов, аналогичных оцениваемому, поэтому Оценщик счел целесообразным применение метода сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельного участка, как наиболее показательный и наиболее отражающий стоимость данного рода объектов.

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод сравнения продаж является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по аналогам объекта оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по условиям продажи, времени продажи, местоположению, физическим характеристикам;
- корректировка цен продаж или цен предложений на продажу по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод значения рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости земельного участка является одним из этапов определения рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

Информация о ценах сделок купли-продажи является коммерческой тайной, и обычно не разглашается. Оценщик не смог получить информацию относительно цен сделок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому.

Для расчетов использовались цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке земельного участка, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

Сайты агентств недвижимости:

<http://realty.dmir.ru/>
<https://www.cian.ru>
<http://www.domofond.ru/>
<http://www.avito.ru/>
<http://www.roszem.ru/>
<http://www.restate.ru/>

Допущение:

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях

имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

Реальные объекты отличаются от указанной «нормы», но в настоящих условиях выбор аналогов и расчет производится по данным усредненных параметров.

В расчет стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость оцениваемого объекта. Расчет оцениваемого земельного участка производится как для условно свободного от улучшений.

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже земельных участков, расположенных в Свердловской области в районе расположения оцениваемого объекта.

Обоснование выбора единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения.

Необходимо выбрать единицу сравнения. В качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв.м земельного участка.

Можно выделить несколько основных критерий выбора единицы сравнения:

- ✓ данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- ✓ тексты объявлений предложений о продаже содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв.м земельного участка, аналитические статьи, посвященные обзору рынков недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв.м земельных участков;
- ✓ данная единица сравнения является общей для оцениваемого объекта и объектов-аналогов («общий знаменатель»);
- ✓ имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для оцениваемого объекта, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за 1 кв.м»

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Анализируя рынок земельных участков в Свердловской области, Оценщик отобрал 4 аналога, наиболее сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим параметрам, информацию по которым удалось подтвердить в телефонных опросах продавцов.

Обоснование выбора/отказа от использования в качестве аналога

Из выборки аналогов, представленной выше, для расчета принимаются аналоги, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки. Для расчета не используются аналоги, отобранные по критериям:

- стоимость которых выпадает из общего ряда стоимости предложений (экстремумы);
- имеют существенные отличия в ценообразующих параметрах с объектом оценки;
- не имеют подтвержденной с помощью интервьюирования информации, представленной в тексте объявления.

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверил, уточнил и дополнил информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, состояние мест общего пользования и отделки и пр.). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что такая информация, как правило, изменяется со временем.

Таблица 36. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, кв.51,52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131	Свердловская область, Верхняя Пышма, СНТ Надежда-73, Вишнёвая ул.	обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, кв.46,47 В-Пышминское лесничество Уралмашевского лесхоза, снт "Надежда-73", уч.68	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, В-Пышминское лесничество Уралмашевского лесхоза, кв-л 51,55 СНТ "Солнечный", 84	Свердловская область, Верхняя Пышма, СНТ № 47 Урожай
Площадь земельного участка, кв. м	866,0	800	785	400	1600
Наличие/отсутствие ветхих строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Старый домик	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Хоз. блок
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования*	для ведения садоводства	СНТ	Садоводство	СНТ	СНТ
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Электричество, скважина
Цена предложения, руб.	-	800 000	778 000	600 000	1 600 000
Цена предложения, руб. за кв. м	-	1 000	991	1 500	1 000
Контактные данные	Данные предоставлены заказчиком	89343388840	89584698435	89181705906	89343377834
Источник информации		https://www.avito.ru/sredneuralsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._snt_dnp_3046821707	https://www.avito.ru/sredneuralsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._snt_dnp_3066727564	https://www.avito.ru/sredneuralsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot._snt_dnp_3111713557	https://www.avito.ru/sredneuralsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._snt_dnp_2839933210
Дата предложения		29.06.2023	26.06.2023	21.06.2023	20.06.2023
Комментарии	-	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, получены из объявления. Данные о местоположении, ври и площади уточнены на публичной кадастровой карте	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, получены из объявления. Данные о местоположении, ври и площади уточнены на публичной кадастровой карте	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, получены из объявления. Данные о местоположении, ври и площади уточнены на публичной кадастровой карте	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, получены из объявления. Данные о местоположении, ври и площади уточнены на публичной кадастровой карте

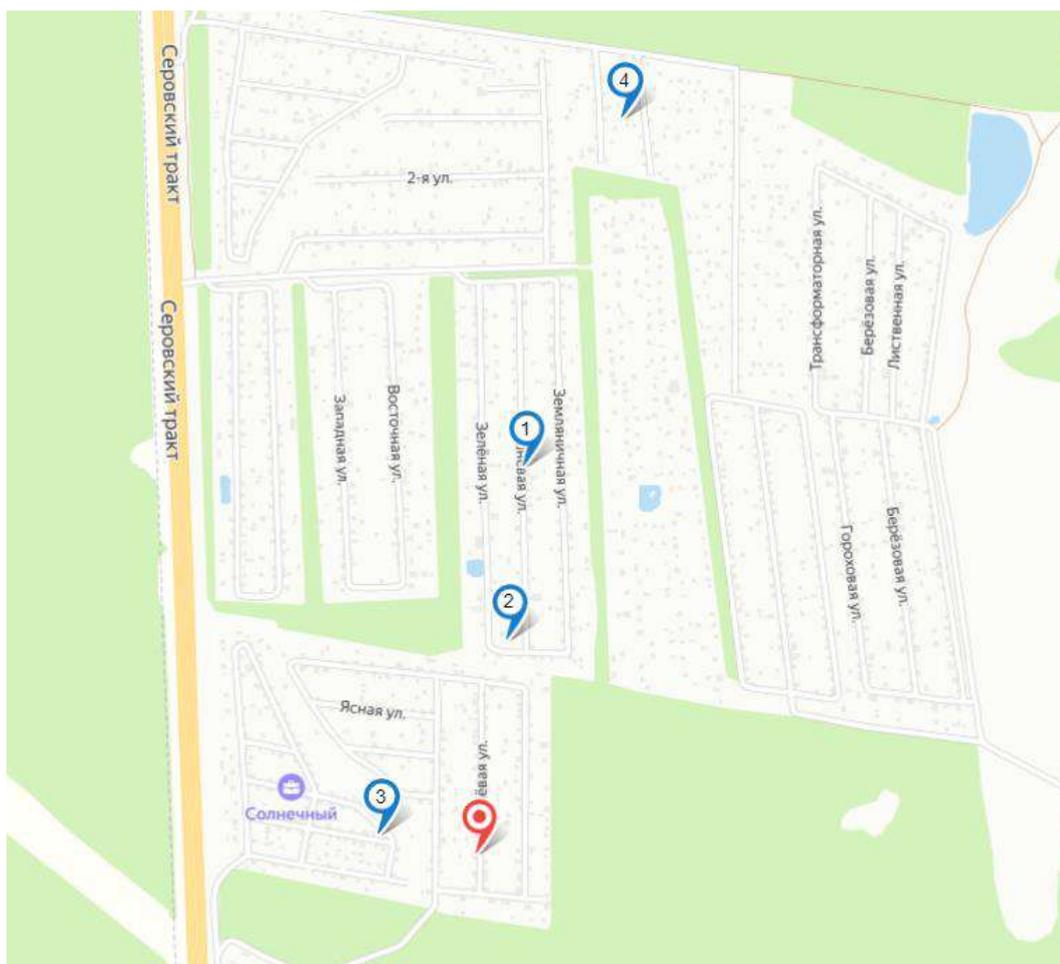


Рисунок 6. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Свердловской области (источник: maps.yandex.ru)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- Поправка на торг;
- Снос ветхих зданий, строений и сооружений;
- Наличие улучшений;
- Общая площадь;
- Наличие инженерных коммуникаций;

По тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется:

- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Категория земли / разрешенное использование;
- Удаленность от водных и лесных объектов;
- Удаленность от водных и лесных объектов;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка.

Скидка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022, Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А., скидка на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в диапазоне 10,2-14,4%, среднее значение составляет 12,3%.

Таблица 37. Корректировка на торг

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	12,3%	10,2%	14,4%

К расчету принята корректировка на уторговывание в размере «-12,3%». Коэффициент корректировки составляет 0,877.

Общая площадь

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади. Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

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 актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2023 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3134-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2023-goda>)

Таблица 38. Корректировка на площадь для земель населенных пунктов

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,704	-0,16	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,16}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,601	-0,17	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,609	-0,20	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,20}$
поселения до 50 тыс. человек	0,580	-0,23	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,23}$

Таблица 39. Корректировка на площадь для разных категорий земельных участков

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	0,622	-0,30	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,30}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,712	-0,31	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,31}$

Таблица 40. Расчет поправки на общую площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв.м	866,0	800,00	785,00	400,00	1 600,00
Уравнение зависимости		$y = (So/Sa)^{\wedge -0,31}$			
Корректировка на площадь	-	0,976	0,970	0,787	1,210

Снос ветхих зданий, строений и сооружений

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника (<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3137-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>)

Таблица 41. Коэффициент на снос ветхих строений

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,81	0,98	0,90

Примечание:

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

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

Так как у объекта оценки участок пустой, а у аналога №2 есть старый дом, Оценщик принял решение размер корректировки составил **1,111** (1/0,90).

Наличие хозяйственных построек

Хозяйственные постройки представляют собой дополнительные строения и сооружения, расположенные на земельном участке домовладения. Обычно к ним относятся постройки непосредственно хозяйственного назначения – это сараи, теплицы, гаражи и т.д., а также строения, предназначенные для отдыха и досуга – беседки, бассейны, зоны для барбекю и прочие. Как правило, дополнительные постройки хозяйственного назначения положительно влияют на эксплуатационные характеристики домовладения и, как следствие, увеличивают стоимость единого объекта недвижимости.

Размер корректировки определялся на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2022, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.»

Таблица 42. Значение корректировки на наличие хоз.построек.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гараж и т. д.), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозпостроек	1,16	1,14	1,18

У объекта оценки земельный участок условно свободный, а у аналога №4 есть хозяйственное строение. Необходимо ввести корректировку на наличие типовых хозяйственных построек. В «Справочнике оценщика Недвижимости – 2022. Земельный участки» под редакцией Лейфера Л.А. отсутствует отдельная корректировка на наличие хозяйственных построек, в связи с этим, оценщик принял решение использовать корректировку на наличие хозяйственных построек для жилых домов, так как жилой дом и земельный участок прочно связаны друг с другом и представляют собой единый объект недвижимости. Оценщик принял решение применить корректировку по нижней границе доверительного интервала. Размер корректировки составляет **0,877** (1/1,14).

Наличие инженерных коммуникаций

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с

генеральными планами развития территорий.

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statirelt (<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/3128-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrekcirovki-na-01-04-2023-goda>).

Таблица 43. Размер корректировок на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Таблица 44. Расчет поправки на наличие инженерных коммуникаций

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Электричество, скважина
Корректировка на коммуникации	-	1,093	1,093	1,093	1,020
*= $1,03 \cdot 1,04 \cdot 1,02 \cdot 1,08$					
Корректирующие коэффициенты приняты по нижней границе диапазона в связи с тем, что коммуникации проходят по границе участков, подключение к сетям не требует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения)					

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости

Таблица 45. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб.	-	800 000	778 000	600 000	1 600 000
Цена предложения, руб. за кв. м	-	1 000	991	1 500	1 000
Корректировка на имущественные права					
Вид передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 000	991	1 500	1 000
Корректировка на условия финансирования					
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 000	991	1 500	1 000
Корректировка на условия продажи (предложения)					
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 000	991	1 500	1 000
Корректировка на условия рынка					
Дата предложения	05.07.2023	29.06.2023	26.06.2023	21.06.2023	20.06.2023
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 000	991	1 500	1 000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,877	0,877	0,877	0,877
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	877	869	1 316	877
Корректировка на вид использования					
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для ведения садоводства	СНТ	Садоводство	СНТ	СНТ
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	877	869	1 316	877
Характеристики месторасположения объекта					
Местоположение	обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, кв.51,52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131	Свердловская область, Верхняя Пышма, СНТ Надежда-73, Вишнёвая ул.	обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, кв.46,47 В-Пышминское лесничество Уралмашевского лесхоза, снт "Надежда-73", уч.68	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, В-Пышминское лесничество Уралмашевского лесхоза, кв-л 51,55 СНТ "Солнечный", 84	Свердловская область, Верхняя Пышма, СНТ № 47 Урожай
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	877	743	603	842

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	877	869	1 316	877
Корректировка на различие физических характеристик					
Площадь, кв. м	866,0	800,00	785,00	400,00	1 600,00
Корректировка на площадь	-	0,976	0,970	0,787	1,210
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	856	843	1 036	1 061
Снос ветхих зданий, строений и сооружений	Отсутствуют	Отсутствуют	Строение под снос	Отсутствуют	Отсутствуют
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,111	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	856	937	1 036	1 061
Наличие улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Хоз. блок
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	0,877
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	856	937	1 036	930
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Электричество, скважина
Корректировка на коммуникации	-	1,093	1,093	1,093	1,020
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	936	1 024	1 132	949
Коэффициент вариации	9 %	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – до 10 %, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			
Удельный вес аналога	-	0,3617	0,2459	0,2061	0,1863
Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м	1 000				
Площадь оцениваемого земельного участка, кв. м	866,0				
Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	866 000				
Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб., округленно, НДС не облагается	866 000				

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Земельного участка с кадастровым номером 66:36:3002006:8, расположенного по адресу: обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, кв. 51, 52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 05.07.2023 округленно составляет¹⁶:

866 000 (Восемьсот шестьдесят шесть тысяч) руб. НДС не облагается

¹⁶ Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.

5.2.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже жилых домов, расположенных в Свердловской области, в районе расположения оцениваемого объекта.

Обоснование выбора единицы сравнения

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом¹⁷. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка.

Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки. Согласно обычаям делового оборота, на рынке жилой недвижимости измерение стоимости жилых домов, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м общей площади, в связи с чем оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Анализируя рынок жилой недвижимости в Свердловской области, Оценщик отобрал 4 аналога, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, информацию по которым удалось подтвердить в телефонных опросах продавцов.

Обоснование выбора/отказа от использования в качестве аналога

Из выборки аналогов, представленной выше, для расчета принимаются аналоги, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки. Для расчета не используются аналоги, отобранные по критериям:

- стоимость которых выпадает из общего ряда стоимости предложений (экстремумы);
- имеют существенные отличия в ценообразующих параметрах с объектом оценки;
- не имеют подтвержденной с помощью интервьюирования информации, представленной в тексте объявления.

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверил, уточнил и дополнил информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, состояние мест общего пользования и отделки и пр.). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что такая информация, как правило, изменяется со временем.

¹⁷ Источник информации: Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. М.: КноРус, 2010. С. 477.

Таблица 46. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Характеристики месторасположения объекта					
Местоположение	Свердловская область, г Верхняя Пышма, кв. 51, 52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131	Свердловская область, Верхняя Пышма, СНТ № 39	Свердловская область, Верхняя Пышма, СНТ Урожай	Свердловская область, Верхняя Пышма, СНТ Мираж, 77	Свердловская область, Верхняя Пышма, СНТ № 39
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Состав передаваемых прав на объект					
Вид права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики					
Тип объекта	Дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Общая площадь, кв. м	80,00	110	96	120	133,2
Площадь земельного участка, кв. м	866	620	640	1030	740
Коэффициент обеспеченности ЗУ	0,0924	0,1774	0,1500	0,1165	0,18
Физическое состояние здания	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Наружная (внешняя) отделка фасадов дома	Фасад без отделки	Фасад без отделки	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой
Материал стен	Каменные и деревянные	Газоблоки	Брус	Пеноблоки	Брус
Наличие коммуникаций	электроснабжение: есть; водоснабжение: есть; канализация: есть; отопление: печное; газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: печное; газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: печное; газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: электрическое; газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: печное; газоснабжение: нет
Качество отделки	Простая отделка	Улучшенная отделка (нижняя граница)	Простая отделка	Простая отделка	Улучшенная отделка (нижняя граница)
Экономические характеристики					
Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Текущее использование	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Прочие характеристики					
Наличие мебели	Отсутствует	Нет	Нет	Есть	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость ¹⁸	Хоз. постройки	Хоз. постройки	Хоз. постройки	Хоз. постройки	Хоз. постройки
Стоимостные характеристики					
Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	4 300 000	2 900 000	6 100 000	5 500 000

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	39 091	30 208	50 833	41 291
Торг	-	Возможен	Возможен	Невозможен	Возможен
Источник информации					
Дата предложения	Данные, предоставленные Заказчиком	89584917011	89584917011	89623127291	89122203882
Контактная информация		https://www.avito.ru/verhnyaya_pyshma/doma_dachi_kottedzhi/dom_110m_na_uchastke_62sot._3080992170	https://www.avito.ru/verhnyaya_pyshma/doma_dachi_kottedzhi/dom_96m_na_uchastke_64sot._3080883308	https://www.avito.ru/sredneuralsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_120m_na_uchastke_103sot._2884440222	https://www.avito.ru/verhnyaya_pyshma/doma_dachi_kottedzhi/dom_1332m_na_uchastke_74sot._2975884560
Источник информации		29.06.2023	29.06.2023	19.06.2023	02.07.2023
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров		В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.

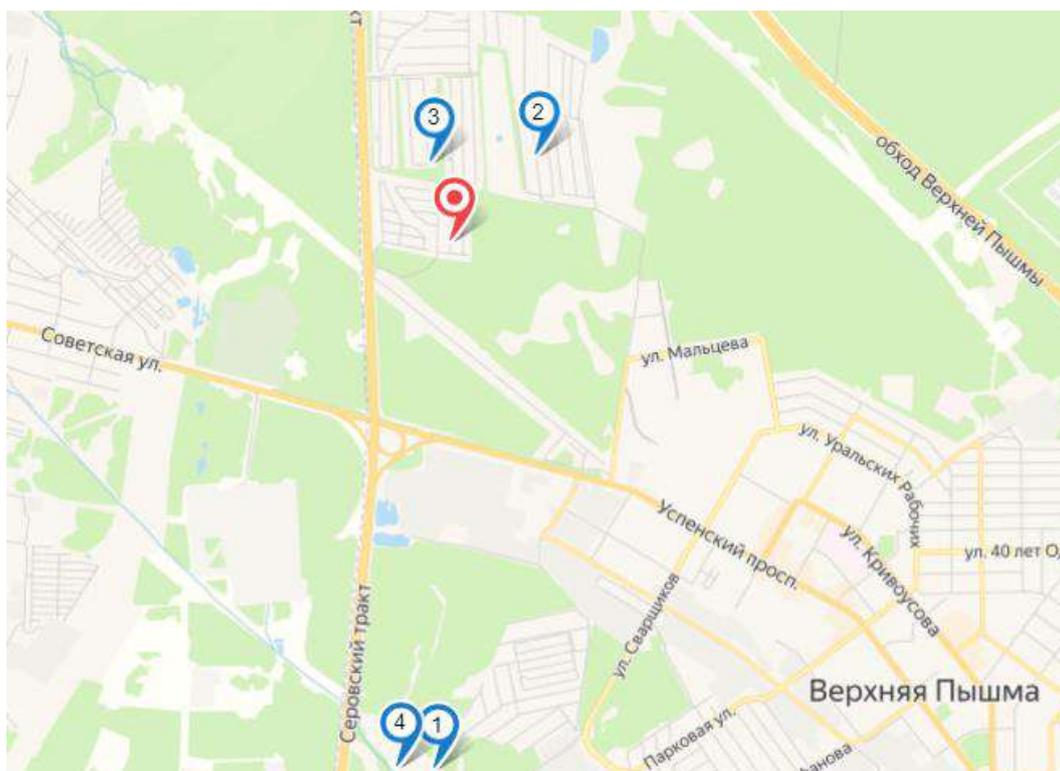


Рисунок 7. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Свердловской области (источник: maps.yandex.ru)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

- Поправка на торг;
- Общая площадь;
- Наружная (внешняя) отделка фасадов дома;
- Материал стен;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Качество отделки;
- Наличие мебели;
- Обеспеченность земельным участком.

По тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется:

- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Износ (состояние элементов, функциональное и моральное соответствие рынку) дома, отделки и инженерных коммуникаций;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Износ жилого дома;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Удаленность от водных и лесных объектов;
- Наличие типовых хозяйственных построек.

Скидка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г., под редакцией Лейфера Л.А., скидка на торг для жилых домов находится в диапазоне 11,6-15,7%, среднее значение составляет 13,7%.

Таблица 47. Корректировка на торг

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Дома	13,7%	11,6%	15,7%

К расчету принята корректировка на уторговывание в размере «-13,7%». Коэффициент корректировки для всех объектов-аналогов составляет **0,863**.

Общая площадь

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на общую площадь помещений с учетом их состава и капитальности.

Размер корректировки определялся согласно интернет справочнику Statrliet.ru (<https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/294-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-14-04-2023-g/3094-na-obshchuyu-ploshchad-individualnogo-doma-na-01-04-2023-goda>).

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам объектов (тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность), отличающихся общей площадью.

Исследование рыночных цен предложений пар аналогичных домовладений показало, что зависимость удельной рыночной стоимости домовладения от общей (приведенной) площади помещений и строений выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. дома, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь дома, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,637$) выявило коэффициент торможения $n = - 0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,12}$$

S_o – общая площадь оцениваемого дома, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед.

Таблица 48. Расчет поправки на общую площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв.м	80,00	110	96	120	133,2
Уравнение зависимости	$y = (S_o/S_a)^{-0,12}$				
Корректировка на площадь	-	1,039	1,022	1,050	1,063

Наружная (внешняя) отделка фасадов дома

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2023 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/294-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-14-04-2023-g/3092-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>).

Таблица 49. Значение корректировки на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом	1,04	1,08	1,06
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,06	1,14	1,10

Так как у объекта оценки фасад здания «Без отделки», а у аналогов №2, 3, 4 фасад «С простой отделкой», размер корректировки составил **0,943** (1/1,06).

Материал стен

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на тип, конструкцию, материал стен дома - отношения удельной рыночной стоимости аналогичных домов, отличающихся конструкцией.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных зданий (местоположение, транспортная доступность, этажность, техническое состояние, окружение дома и участка, общая площадь здания, общая площадь участка, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), но различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2023 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/294-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-14-04-2023-g/3099-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>).

Таблица 50. Значение корректировки на материал стен.

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно кирпичные под расшивку (частично - из легких блоков с облицовкой или оштукатуренные)			1,00
2	Монолитные здания с подвалом	Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Наличие подвала под всем зданием. Стены наружные - утепленные кирпичные или блочные и с наружной отделкой облицовочными материалами	0,99	1,03	1,01
3	Облегченные здания	Фундамент - каменный или свайно-винтовой. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,90	0,95	0,93
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус)	0,60	0,87	0,73

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
		облицованные			
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,53	0,80	0,66

Так как у объекта оценки материал стен «Кирпичные и деревянные», пропорции не указаны и технический паспорт отсутствует, Оценщик принял решение пропорции указать 50/50 а у аналогов №2, 4 «Брус», размер корректировки составил **1,185** $(=(0,5*1+0,5*0,73)/0,73)$. У аналога №3 – «Пеноблок», относится к «Облегченным зданиям», размер корректировки составил **0,93** $(=(0,5*1+0,5*0,73)/0,93)$.

Наличие инженерных коммуникаций

На завершающем этапе строительства жилого дома очень важным моментом является проектирование и разводка систем коммуникаций, которые обеспечивают все жизненно необходимые удобства современного жилья.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/294-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-14-04-2023-g/3093-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>).

Таблица 51. Значение корректировки на коммуникации

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт"	1,00	1,04	1,02
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением / по сравнению с "выделенной мощностью до 3 квт" однофазного напряжения	1,01	1,06	1,03
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку линии и система, устроенная в домовладении, или локальные системы (собственная скважина, очистные (канализационный колодец) (отсутствие / наличие)	0,91	0,95	0,93
4	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,93	0,95	0,94
5	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,87	0,91	0,89
6	Угольное, пропановое или пеллетное котельное отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме котельное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,93	0,96	0,95
7	Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,93	0,95	0,94
8	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,98	1,00	0,99

Таблица 52. Расчет поправки на наличие инженерных коммуникаций

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Коммуникации	электроснабжение: есть; водоснабжение: есть; канализация: есть; отопление: печное; газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть, отопление: печное; газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть, отопление: печное; газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть, отопление: электрическое; газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть, отопление: печное; газоснабжение: нет
Корректировка на коммуникации	-	1,000	1,000	0,989 ((1/0,94)/(1/095))	1,000

Качество отделки

Одним из важнейших ценообразующих факторов для жилых домов является отделка внутренних помещений, которая характеризуется уровнем отделки и потребностью в ремонте. Как правило, объекты жилой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника (<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/294-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-14-04-2023-g/3092-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>).

Таблица 53. Значение корректировки на качество отделки

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки	Без инженерного оборудования (котлов, кух. плит, сантех. приборов, светильников) при наличии проведенных систем коммуникаций, без дверных блоков, без шпатлевки и финишной отделки, с выровненными стяжкой полами	0,71	0,83	0,76
2	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпатлёваны и покрашены. Полы: стяжка, линолеум, ламинат, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
3	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы выполнены из качественных материалов: ламината, линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,02	1,06	1,04
4	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,07	1,21	1,14

Так как у аналогов №1, 4 состояние внутренней отделки лучше, чем у объекта оценки, Оценщик принял решение указать состояние отделки «Улучшенная» по нижней границе. Размер корректировки составил **0,98** (1/1,02).

Наличие мебели

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели в хорошем состоянии не старше 5 лет.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений индивидуальных домов, аналогичных по параметрам (местоположение и транспортная доступность, тип и этажность,

состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2023 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/294-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-14-04-2023-g/3090-na-mebel-bytovuyu-tehniku-individualnykh-domov-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>).

Таблица 54. Значение корректировки на наличие мебели

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,02	1,06	1,04
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,03	1,02

Так как объект аналог №3 выставлен на продажу с мебелью, размер корректировки составил **0,962** (1/1,04).

Обеспеченность земельным участком ¹⁸

Влияние фактора «обеспеченность земельным участком» имеет немаловажное значение, поскольку площадь земельного участка влияет на стоимость единого объекта.

Величина корректировки на разницу в площади земельного участка определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 м² общей площади здания для единого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = S_{зу}/S_{зд}, \text{ где}$$

$S_{зу}$ – площадь земельного участка, м²;

$S_{строен}$ – общая площадь здания, расположенного на земельном участке, м².

Величина S' - отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определяется разница коэффициентов S' обеспеченности здания земельным участком между Объектом оценки и Объектами аналогами.

3. Полученные величины умножаются на стоимость кв. м земельного участка Объекта оценки

Таблица 55. Расчет поправки на обеспеченность земельным участком

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь зу, кв. м	866	620	640	1030	740
Площадь зданий, кв. м	80	110	96	120	133,2
Отношение площади земельного участка к площади зданий и сооружений	10,83	5,64	6,67	8,58	5,56
Отклонение	-	5,19	4,16	2,25	5,27
Рыночная стоимость ЗУ, руб./кв. м		1 000			
Корректировка, руб./кв. м	-	5 190	4 160	2 250	5 270

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

¹⁸ Источник информации: http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A|+1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}|+1)}{1/(|S_1|+1) + 1/(|S_2|+1) + \dots + 1/(|S_n|+1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости

Таблица 56. Расчет рыночной стоимости единого объекта

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	39 091	30 208	50 833	41 291
Корректировка на имущественные права					
Вид права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	39 091	30 208	50 833	41 291
Корректировка на условия финансирования					
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	39 091	30 208	50 833	41 291
Корректировка на условия продажи (предложения)					
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	39 091	30 208	50 833	41 291
Корректировка на условия рынка					
Дата предложения	05.07.2023	29.06.2023	29.06.2023	19.06.2023	02.07.2023
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,863	0,863	0,863	0,863
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	33 736	26 070	43 869	35 634
Корректировка на вид использования					
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	33 736	26 070	43 869	35 634
Характеристики месторасположения объекта					
Местоположение	Свердловская область, г Верхняя Пышма, кв. 51, 52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131	Свердловская область, Верхняя Пышма, СНТ № 39	Свердловская область, Верхняя Пышма, СНТ Урожай	Свердловская область, Верхняя Пышма, СНТ Мираж, 77	Свердловская область, Верхняя Пышма, СНТ № 39
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	33 736	26 070	43 869	35 634
Корректировка на различие физических характеристик					
Общая площадь, кв. м	80,00	110	96	120	133,2
Коэффициент корректировки	-	1,039	1,022	1,050	1,063
Физическое состояние здания	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Наружная (внешняя) отделка фасадов	Фасад без отделки	Фасад без отделки	Фасад с простой	Фасад с простой	Фасад с простой

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
дома			отделкой	отделкой	отделкой
Коэффициент корректировки	-	1,000	0,943	0,943	0,943
Материал стен	Каменные и деревянные	Газоблоки	Брус	Пеноблоки	Брус
Коэффициент корректировки	-	0,930	1,185	0,930	1,185
Наличие коммуникаций	электроснабжение: есть; водоснабжение: есть; канализация: есть; отопление: печное; газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: печное; газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: печное; газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: электрическое; газоснабжение: нет	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: печное; газоснабжение: нет
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	0,989	1,000
Наличие мебели	Простая отделка	Улучшенная отделка (нижняя граница)	Простая отделка	Простая отделка	Улучшенная отделка (нижняя граница)
Коэффициент корректировки	-	0,980	1,000	1,000	0,980
Качество отделки	Отсутствует	Нет	Нет	Есть	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	0,962	1,000
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Хоз. постройки	Хоз. постройки	Хоз. постройки	Хоз. постройки	Хоз. постройки
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Площадь земельного участка, кв. м	866	620	640	1030	740
Абсолютная корректировка	-	5 190	4 160	2 250	5 270
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	37136	33933	40684	46751
Коэффициент вариации	14 %	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – от 10 % до 20 %, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			
Удельный вес аналога	-	0,2806	0,2250	0,2880	0,2064
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м					39 422
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.					3 153 760
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода (округленно), руб.					3 154 000
Стоимость улучшений земельного участка (Жилой дом), полученная в рамках сравнительного подхода, руб.					2 287 760

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Единого объекта (Жилой дом с кадастровым (условным) номером 66:36:3002006:178 и Земельный участок с кадастровым номером 66:36:3002006:8), расположенного по адресу: Свердловская область, г Верхняя Пышма, кв. 51, 52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 05.07.2023 округленно составляет¹⁹:

3 154 000 (Три миллиона сто пятьдесят четыре тысячи) руб.

¹⁹ Согласно ст. 149 пункт 3 подпункт 22 НК РФ операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей них не являются объектом налогообложения по НДС

5.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов (ФСО № V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, п. 24).

Для определения затрат на воспроизводство и замещения объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- метод индексации;
- метод расчета по цене однородного аналога.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 кв. м площади или на 1 куб. м объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Метод расчета по цене однородного аналога заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемым, по полезности и функциям. Следовательно, в рамках данного метода рассчитывается стоимость воспроизводства или замещения. При подборе аналогов оценщики использовали прайс-листы компаний, занимающихся реализацией соответствующего оборудования.

Согласно Федеральному стандарту оценки № 7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Проанализировав предложения о продаже объектов схожих с оцениваемым объектом по техническим характеристикам, и расположенных в районе расположения Объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что Затратный подход не отражает действительную рыночную стоимость оцениваемого объекта и специфику ценообразования данного сегмента, а также не может отобразить точное экономическое устаревание на рынке, а лишь показывает стоимость затрат, необходимых для воспроизводства объекта оценки.

Учитывая вышеизложенное, Оценщиком принято решение отказаться от применения данного подхода по причине того, что данный подход не отражает сложившиеся на рынке тенденции.

5.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. (ФСО №V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, п. 11.)

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

5.4.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Структура используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщиком было выявлено, что на рынке отсутствуют предложения по сдаче в аренду объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его доходность.

Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, не применять доходный подход.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с использованием всех подходов, и сведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Целью сведения результатов используемых подходов являются: определение преимуществ и недостатков каждого из них, и выбор единой стоимостной оценки.

Использование нескольких подходов, приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. Процесс согласования учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. После анализа результатов, полученных различными методами в рамках того или иного подхода, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой из методов наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Таблица 57. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для единого объекта

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Земельный участок, площадью 866 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, кв. 51, 52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131, с кадастровым номером: 66:36:3002006:8; Дом, назначение: жилое, площадь 80 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, кв. 51, 52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131, с кадастровым номером: 66:36:3002006:178	Не применялся	3 154 000	Не применялся

Таблица 58. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для земельного участка

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Земельный участок, площадью 866 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, кв. 51, 52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131, с кадастровым номером: 66:36:3002006:8	Не применялся	866 000	Не применялся

При выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценщик принял во внимание следующие факторы.

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Данный подход наиболее достоверно отражает состояние рынка недвижимости, поскольку основывается на рыночных данных, учитывает влияние на стоимость внешних факторов.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Для определения рыночной стоимости Единого объекта недвижимости и Земельного участка был применен только сравнительный подход. Весовой коэффициент для него равен

Согласование результатов стоимости и определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки приведено в таблице ниже.

Таблица 59. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости единого объекта

Земельный участок, площадью 866 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, кв. 51, 52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131, с кадастровым номером: 66:36:3002006:8;		
Дом, назначение: жилое, площадь 80 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, кв. 51, 52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131, с кадастровым номером: 66:36:3002006:178		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	3 154 000	1,0
Результаты доходного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0

Земельный участок, площадью 866 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, кв. 51, 52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131, с кадастровым номером: 66:36:3002006:8;	
Дом, назначение: жилое, площадь 80 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, кв. 51, 52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131, с кадастровым номером: 66:36:3002006:178	
Итоговая рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	3 154 000

Таблица 60. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости земельного участка

Земельный участок, площадью 866 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, кв.51,52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131, с кадастровым номером: 66:36:3002006:8		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	866 000	1,0
Результаты доходного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Итоговая рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	866 000	

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом допустимого округления составляет²⁰:

Таблица 61. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	3 154 000 (Три миллиона сто пятьдесят четыре тысячи) руб.
в том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 866 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, кв.51,52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131, с кадастровым номером: 66:36:3002006:8	866 000 (Восемьсот шестьдесят шесть тысяч) руб.
Дом, назначение: жилое, площадь 80 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, кв. 51, 52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131, с кадастровым номером: 66:36:3002006:178	2 288 000 (Два миллиона двести восемьдесят восемь тысяч) руб.

²⁰ Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации жилых домов и земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.

7. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При продаже отдельных позиций товара на вторичном рынке особое значение имеет ликвидность. Условиями ликвидности, как правило, служат такие характеристики, как:

- стандартность товара;
- наличие вторичного рынка;
- достаточное качество товара, позволяющее сохранить приемлемую ликвидационную стоимость в течение достаточно длительного срока;
- общая площадь; местонахождения;
- другие факторы.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Ниже в таблице приведена градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 62. Шкала ликвидности²¹

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1–2	3–6	7–18

Таблица 63. Сроки экспозиции загородной недвижимости²²

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	3	8	5	4	5	7
2	Индивидуальный жилой дом или дача ^{***} вторичного рынка общей площадью 100–150 кв.м. с земельным участком	4	9	6	5	6	8
3	Индивидуальный жилой дом или дача ^{***} вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	6	15	10	8	10	13
4	Индивидуальный жилой дом или дача ^{***} вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	14	36	23	18	23	30
5	Индивидуальный жилой дом или дача ^{***} первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	2	8	5	4	5	7
6	Индивидуальный жилой дом или дача ^{***} первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	4	10	7	5	7	9
7	Индивидуальный жилой дом или дача ^{***} первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	9	19	13	10	13	17
8	Садовый участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	2	9	5	4	5	7
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	3	8	5	4	5	7

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади;
- верхняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большей общей площадью, или с завышенными ценовыми ожиданиями продавца, другие факторы низкой ликвидности.

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:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

²¹ Источник информации: Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.)

²² <https://statrielt.ru/>

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; 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.

4. Дача - здание, аналогичное индивидуальному жилому дому по степени капитальности, оборудованию и отделке, расположенное на участке для дачного строительства

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 3 до 8 месяцев. Исходя из информации, представленной в таблице «Шкала ликвидности» настоящего отчета, оцениваемый объект характеризуется средней степенью ликвидности, таким образом, срок экспозиции принят как среднее значение и составляет 5 месяцев.

8. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно статье 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ: «под ликвидационной стоимостью понимается 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».

К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. Соответственно, величина стоимости предоставленного в залог имущества должна превышать величину кредита и упущенную выгоду банка. Задачей является определение такой стоимости, которая, с одной стороны будет являться адекватной рыночной стоимости, с другой стороны, в случае невозвращения кредита, позволит банку быстро реализовать заложенное имущество. Соответственно, объявленная цена должна позволить привлечь покупателей, т.е. должна быть ниже рыночной, но в то же время не должна быть необоснованно заниженной.

Для определения ликвидационной стоимости имущества Оценщиком был выбран метод, предложенный Валерием Галасюком (*Источник: Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «Каупервуд», 2003*), применяемый для расчета ликвидационной стоимости в России, Украине и других странах. По этому методу ликвидационная скидка определяется по принципу безубыточной реализации товара по цене ниже его рыночной стоимости. Согласно этому принципу убытки продавца должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации, в меньшем объеме, но раньше по времени.

Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = \frac{V_m}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} \times K_e, \text{ где:}$$

- V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду (t_f) его экспозиции, ден. ед.;
- V_m – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
- k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;
- i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);
- m – периодичность начисления процентов;
- t_d – период дисконтирования, лет;
- K_e – коэффициент эластичности, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Определение расчётных параметров происходит поэтапно:

- Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение **рыночной стоимости** V_m согласно требованиям действующего законодательства. Согласно расчетам, произведенным выше, рыночная стоимость объекта недвижимости, составляет **3 154 000 руб.**
- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции** t_r – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества, определенного Оценщиком ранее как ликвидного с низким показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **5 месяцам.**

- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции** t_f - срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию, на оценку и составляет **3 мес.**
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования** $t_d = t_r - t_f = 5 - 3 = 2$ **месяца = 0,167 года.**
- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки** дисконта i , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки, что составляет **7,5%** (https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/).
- Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным **12.**
- Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента K_e , учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки **среднее**, степень специализации объекта оценки - **незначительная**. В соответствии со следующей таблицей (источник - Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции», Украина, Консалтинговая группа «Каупервуд», 2003) коэффициент K_e , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость, будет равен **0,85.**

Таблица для определения коэффициента K_e

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

- Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки k_L , которое осуществляется с использованием результатов выполненных этапов:

$$k_L = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{12}\right)^{t_d * m}}$$

$$k_L = \frac{0,85}{\left(1 + \frac{0,075}{12}\right)^{0,167 * 12}} = 0,84$$

- Девятым, заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости путём умножения рыночной стоимости объекта V_m на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта k_L :

$$3\,154\,000 \times 0,84 = 2\,649\,360$$

Таким образом, ликвидационная стоимость единого объекта недвижимости на дату оценки с учётом допустимого округления составляет:

2 649 000 (Два миллиона шестьсот сорок девять тысяч) руб.

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации и проведенные расчеты позволили сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, с учетом допустимого округления составляет:

Таблица 64. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки²³:

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	3 154 000 (Три миллиона сто пятьдесят четыре тысячи) руб.
Ликвидационная стоимость, руб.	2 649 000 (Два миллиона шестьсот сорок девять тысяч) руб.
В том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 866 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, кв.51,52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131, с кадастровым номером: 66:36:3002006:8	866 000 (Восемьсот шестьдесят шесть тысяч) руб.
Дом, назначение: жилое, площадь 80 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, кв. 51, 52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131, с кадастровым номером: 66:36:3002006:178	2 288 000 (Два миллиона двести восемьдесят восемь тысяч) руб.

Объектом оценки является земельный участок и расположенный на нем жилой дом, которые оцениваются как единый прочно связанный объект недвижимости. Продажа их по отдельности не целесообразна и невозможна.

Объект оценки оценивался свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества.

Если не указано иначе, оценщик исходил из того, что не существует фактов нарушений действующего законодательства, касающегося объекта оценки.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг.

- Мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.

- В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «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. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»).

Отчёт утвердил Руководитель клиентского
сервиса, действующий на основании
доверенности №22-2/08 от 25.08.2022

О.В. Ходаева

Оценщик

Е.В. Веричева

²³ В соответствии с п. 2 ст. 146 НК РФ «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости величина НДС не применима.

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действ. ред.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г., с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СФСО».
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
- Болдырев В.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1998.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. проф. В.М. Рутгайзера. М.: Дело, 1998.
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Сивец С.А., Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости: Учебно-практическое пособие для оценщиков. Запорожье: Полиграф, 2003. 220 с.
- Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: Радио и связь, 1993.
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2022, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022 г.;
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2022, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022 г.;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2022, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.;
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные интернет-ресурсов (сайты агентств недвижимости): www.cbr.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.irr.ru, www.russianrealty.ru, <http://realty.dmir.ru>, www.realto.ru, www.incom.ru, <http://orsn.rambler.ru> и др.

11. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование
1.	Фотоматериалы
2.	Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки
3.	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов
4.	Копии документов исполнителя и оценщика

11.1. ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Фото 1. Фасад здания



Фото 2. Фасад здания



Фото 3. Внутренние помещения



Фото 4. Внутренние помещения



Фото 5. Внутренние помещения



Фото 6. Внутренние помещения



Фото 7. Внутренние помещения



Фото 8. Внутренние помещения



Фото 9. Внутренние помещения



Фото 10. Внутренние помещения



11.2. Копии ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.06.2023г. № КУВИ-001/2023-148274316

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу <small>государственное учреждение органов регистрации прав</small> Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости На основании запроса от 28.06.2023, поступившего на рассмотрение 28.06.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
Раздел 1 Лист 1		
Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 8		
28.06.2023г. № КУВИ-001/2023-148274316		
Кадастровый номер:	66:36:3002006:8	
Номер кадастрового квартала:	66:36:3002006	
Дата присвоения кадастрового номера:	22.10.1999	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Местоположение:	обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, кв.51,52 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Ручей", уч. №131.	
Площадь:	866	
Кадастровая стоимость, руб.:	594006,72	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	66:36:3002006:178	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:	для ведения садоводства	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, и торной зоны:	данные отсутствуют	
		
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Земельный участок вид объекта недвижимости		Лист 2
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 8		
28.06.2023г. № КУВИ-001/2023-148274316		
Кадастровый номер:	66:36:3002006:8	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства пасмурного дома социального использования или пасмурного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:	Рогожинкова Елена Анатольевна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893	
		
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2 Лист 3

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
28.06.2023г. № КУВН-001/2023-148274316		Кадастровый номер: 66:36:3002006:8	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Рожина Галина Сергеевна, 13.02.1984, дер.Мендикова Байкаловского р-на Свердловской обл., Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 07 №305606, выдан 29.12.2007, ТП УФМС России по Свердловской области в Байкаловском районе обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма Рожин Василий Андреевич, 26.12.1983, Свердловская область, Байкаловский район, с. Лицуново, Российская Федерация, СНИЛС: 082-379-707 94 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 05 №184248, выдан 21.06.2004, Байкаловским РОВД Свердловской области обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая совместная собственность 66:36:3002006:8-66/199/2022-12 10.10.2022 14:28:38
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		10.10.2022 14:28:38
	номер государственной регистрации:		66:36:3002006:8-66/199/2022-13
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 26.12.2014 по истечении 240 (двести сорок) месяцев с даты фактического предоставления кредита
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195, контактная информация: sa-b-sr-m0000494@sberbank.ru, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома, выдан 24.12.2014



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

Лист 4

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
28.06.2023г. № КУВН-001/2023-148274316		Кадастровый номер: 66:36:3002006:8	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Решение Верхнепичишминевого городского суда Свердловской области, выдан 03.10.2019 данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

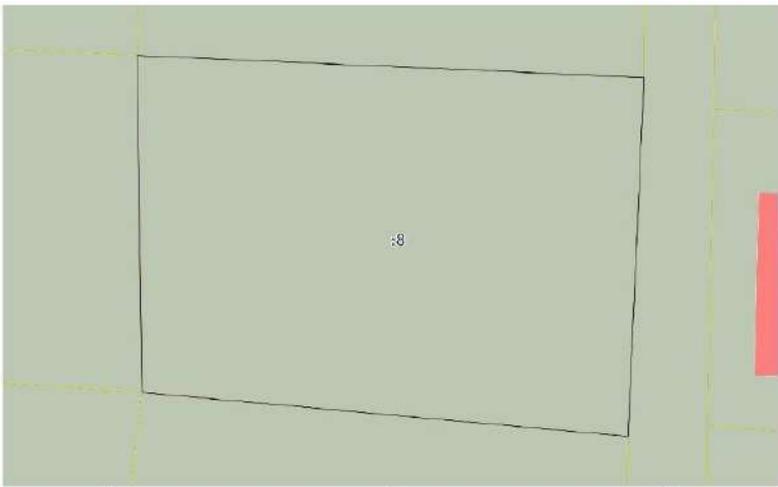


полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
28.06.2023г. № КУВИ-001/2023-1-48274316			
Кадастровый номер:		66:36:3002006-8	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 3064879745364597074038740487478 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.01.2022 по 10.09.2023</small>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
28.06.2023г. № КУВИ-001/2023-1-48274316			
Кадастровый номер:		66:36:3002006-8	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 3064879745364597074038740487478 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.01.2022 по 10.09.2023</small>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 8	
28.06.2023г. № КУВН-001/2023-148274316							
Кадастровый номер:				66:36:3002006:8			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальной	Номер точки конечной	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	359°12.6'	23.94	данные отсутствуют	66:36:3002006:129	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург; ул. Стахановская, д.58, кв.64
2	1.1.2	1.1.3	92°30.9'	35.78	данные отсутствуют	66:36:3002006:125	Россия, Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Огнеупорщиков, д.9, кв.12
3	1.1.2	1.1.2			данные отсутствуют	66:36:3002006:124	Россия, Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Минчурина, д.8Б, кв.62
4	1.1.3	1.1.4	182°33.7'	25.51	данные отсутствуют	66:36:3002006:1	Россия, Свердловская область, г. Верхняя Пышма, Серовский тракт, 25 км.
5	1.1.4	1.1.1	275°11.0'	34.42	данные отсутствуют	66:36:3002006:132, 66:36:3002006:1	Свердловская обл. г. Верхняя Пышма, ул. Калинин, д.66, корп.А, кв.14; Россия, Свердловская область, г. Верхняя Пышма, Серовский тракт, 25 км.

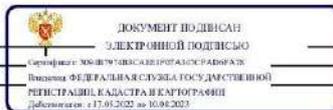


полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5	
28.06.2023г. № КУВН-001/2023-148274316					
Кадастровый номер:			66:36:3002006:8		
Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y		4	5
1	2	3	4	5	
1	408431.8	1529077.34	-	0.6	
2	408428.69	1529111.62	-	0.02	
3	408454.17	1529112.76	-	0.02	
4	408455.74	1529077.01	-	0.6	
1	408431.8	1529077.34	-	0.6	



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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.06.2023г. № КУВИ-001/2023-147478430

Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.06.2023, поступившего на рассмотрение 27.06.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
27.06.2023г. № КУВИ-001/2023-147478430	
Кадастровый номер:	66:36:3002006:178
Номер кадастрового квартала:	66:36:3002006
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 66-66-29/665/2014-343
Местоположение:	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, кв. 51,52 Верхнепышминского лесничества Ураламщевского лесхоза, СТ "Русь", уч. №131
Площадь:	80
Назначение:	Жилое
Наименование:	Дом. Назначение: жилое. Площадь: общая 80 кв.м. Этажность: 2.
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Каменные и деревянные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2012
Кадастровая стоимость, руб.	1078912.64
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:36:3002006:8
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образовавшихся объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 3084F879743E4E19707A35E94B4F78
 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 17.05.2022 по 10.04.2023

_____ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 2

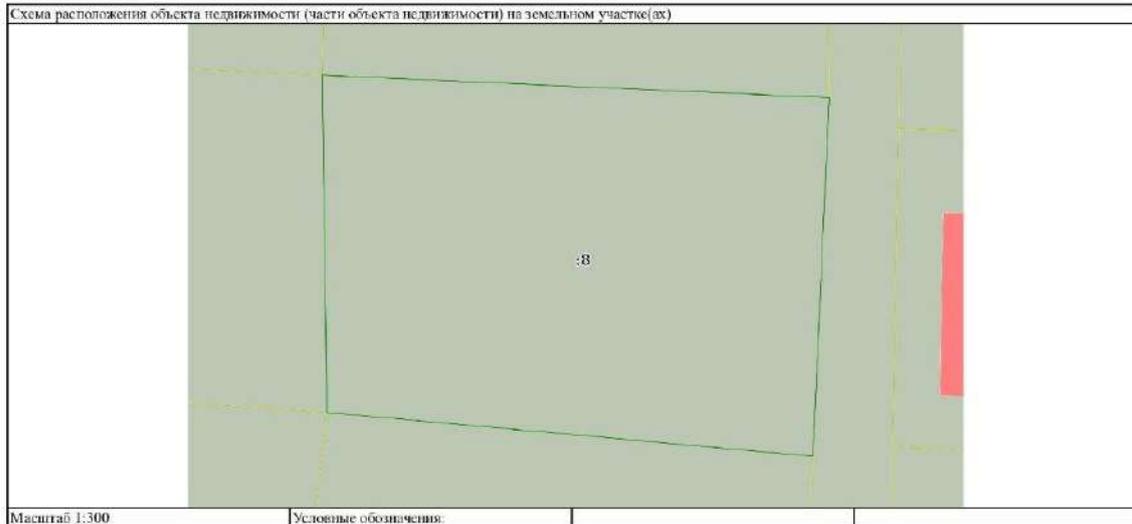
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
27.06.2023г. № КУВИ-001/2023-147478430	
Кадастровый номер:	66:36:3002006:178
Виды разрешенного использования:	жилое
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Рогожинова Елена Анатольевна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России". 7707083893


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 3084F879743E4E19707A35E94B4F78
 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 17.05.2022 по 10.04.2023

_____ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
27.06.2023г. № КУВН-001/2023-147478430			
Кадастровый номер:		66:36:3002006:178	



	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 30610797453049704038740487428</small> Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ <small>Действителен с 17.01.2022 по 10.04.2023</small>	
	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	

11.3. Копии ОБЪЯВЛЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Объект - аналог № 1 для оцениваемого земельного участка

avito.ru/sredneuralsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_snt_dnp_3046821...
Главная > ... > земельные участки > купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП)

800 000 ₽

100 000 ₽ за сотку

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



8 961 772-03-14

ООО "Центр Недвижимости
"Северная кавна"
Агентство



[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Марина Борисовна



Об участке

Площадь: 8 сот.

Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Свердловская область, Верхняя Пышма, СНТ Надежда-73,

Вишнёвая ул.

Серовский тракт, 4 км

[Показать карту](#)

Расположение

Свердловская область, Верхняя Пышма, СНТ Надежда-73,
Вишнёвая ул.
Серовский тракт, 4 км

[Показать карту](#)

800 000 ₪

100 000 ₪ за сотку

8 961 772-03-14

Описание

СНТ Надежда-73. Дорога до сада займет не более двадцати минут от Екатеринбурга, по прекрасной асфальтированной дороге. На въезде в охраняемый сад Вас встретят автоматические ворота, которые открываются с телефона.

Внутри царит добрососедство. Много капитальных домов для круглогодичного проживания.

Что не мало важно - никаких ЛЭП. Вокруг лес. Прекрасное место для загородного отдыха.

Участок правильной квадратной формы. Строения отсутствуют, что позволит спроектировать и построить любой дом, не заботясь о сносе старого).

Один собственник. Документы проверены и подготовлены к сделке. Звоните, договоримся о просмотре.

ID объекта в нашей базе: 3075.

ООО "Центр Недвижимости
"Северная казна"
Агентство

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Марина Борисовна

Объект - аналог № 2 для оцениваемого земельного участка

avito.ru/sredneuralsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_snt_dnp_3066727..

Главная > ... > земельные участки > купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

778 000 ₽

97 250 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Реклама: [avito.ru](#)
Кредит для бизнеса до 50 млн ₽ за 1 день [Подробнее](#)

8 982 660-31-70

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



Денис

Частное лицо
На Авито с февраля 2013

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 8 сот.

Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Свердловская область, Верхняя Пышма, СНТ Надежда-73
Серовский тракт, 4 км

[Показать карту](#)

Расположение

Свердловская область, Верхняя Пышма, СНТ Надежда-73
Серовский тракт, 4 км

[Показать карту](#)

778 000 ₽

97 250 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Реклама [afabank.ru](#)

Кредит для бизнеса до 50 млн ₽ за 1 день [Подробнее](#)



8 982 660-31-70

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Описание

66:36:3002004:69 СНТ "Надежда-73"

Выгодное предложение в этой локации 8 соток - от города 10-15 минут на автомобиле по асфальтированной дороге (от Верхней Пышмы 3-4 минуты). Участок рядом с озером Балтым (7 минут на авто), за Верхней Пышмой по Серовскому тракту. У участка есть возможность сделать въезд с любой из 2х сторон.

Что не мало важно - никаких ЛЭП. На участке тишина, т.к. участок в отдалении от дорог. В СНТ все участки по 8 соток, более комфортное межсоседское расстояние.

Автоматические ворота при въезде в СНТ, видеонаблюдение. Участок ровный, идеальной правильной квадратной формы, сухой - действительно не затопливает. Грамотно можно разместить будущий дом и другие постройки на участке. Очищен от зарослей.

На участке имеется маленький старый домик с кладовкой. Яблоня, несколько молодых берёз. Комфортное окружение. Доброжелательные соседи. Вокруг СНТ лес, чистый воздух.

Участок в собственности. Сейчас цены на участки растут еженедельно. Вы можете построить дом аналогично как и на ИЖС до 3х этажей. Документы готовы к сделке. Собственник взрослый (несовершеннолетних детей нет). Если не дозвонились, пишите, обязательно отвечу.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Денис

Частное лицо
На Авито с февраля 2013



4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 3066727564 - 26 июня в 14:29 - 783 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Публичная кадастровая карта России

66:36:3002004:69 [Найти](#)

Кадастровый номер: [66:36:3002004:69](#)

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
садоводство

Земельный участок по адресу: [обл. Свердловская г. Верхняя Пышма, кв. 46, 47 В-Пышминское лесничество Уралмашевского лесхоза, снт "Надежда-73", уч. 68](#)

Декларированная площадь: 785 кв. м.

Межевание: Проведено
Форма собственности: Частная собственность
Статус: Ранее учтенный
Координаты: 56.998345, 60.528382

[Кратко](#)

Объект - аналог № 3 для оцениваемого земельного участка

← → ↻ avito.ru/sredneuralsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_snt_dnp_3111713... 🔍 📄

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

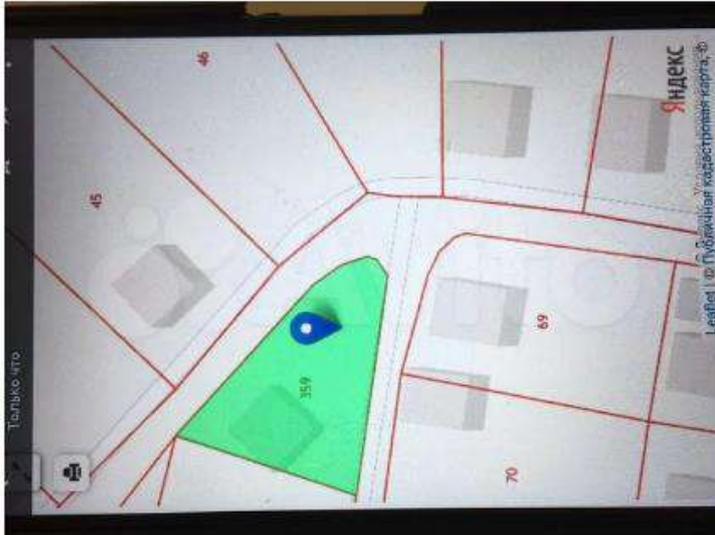
Участок 4 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное 📄 Сравнить 📌 Добавить заметку

600 000 ₽

~~610 000 ₽~~

150 000 ₽ за сотку



8 961 771-71-39

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Анна

Частное лицо

На Авито с июня 2018

Экологический вклад -205 кг CO₂



13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 4 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Свердловская область, Верхняя Пышма, СНТ Солнечный
Серовский тракт, 3 км

[Показать карту](#)

Описание

Продам земельный участок в СНТ Солнечный, заезд с Серовского тракта, дорога асфальтированная, ворота автоматические, чистка снега, вывоз мусора, сторож, камеры. Пешком от Рифея через лес 15 минут ходьбы, многие живут круглогодично. Участок неправильной формы, построек нет, есть 3 яблони, слива, вишня, облепиха, смородина, других насаждений нет, очень хорошее место для отдыха в шаговой доступности. Участок ограждён забором (металлпрофиль + штакетник, имеются откатные ворота). Собственник. Без торга, дополнительные фото будут чуть позже
Кадастровый номер 66:36:3002005:359

№ 3111713557 - 21 июня в 18:08 - 133 просмотра (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Публичная кадастровая карта России

66:36:3002005:359 🔍 Найти

Кадастровый номер: [66:36:3002005:359](#)

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения для ведения садоводства

Земельный участок по адресу: [Российская Федерация, Свердловская область, г. Верхняя Пышма, В-Пышминское лесничество Уралмашевского лесхоза, кв-л 51.55 СНТ "Солнечный", 84](#)

Уточненная площадь: 400 кв.м.

Межевание: Проведено

Форма собственности: Частная собственность

Статус: Учтенный

Координаты: [56.995344, 60.524849](#)

[▲ Кратко](#)

105
134

43 44 45
358 359
70 69

Объект - аналог № 4 для оцениваемого земельного участка

← → ↻ avito.ru/sredneuralsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_snt_dnp_28399...

главная > ... > земельные участки > купить > сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 16 сот. (СНТ, ДНП)

1 600 000 ₽
100 000 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



8 994 500-58-87

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуй!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

ООО "Центр "Семья"
Агентство
На Авито с января 2017

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Лариса Николаевна

Об участке

Площадь: 16 сот. Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Свердловская область, Верхняя Пышма, СНТ № 47 Урожай
Серовский тракт, 4 км [Показать карту](#)

Описание

Продается большой солнечный участок в тихом месте, серовский тракт не слышно, вокруг лес. На участке скважина и новый хозблок. Электросчетчик на столбе. Ветхих строений нет. Из насаждений 3 яблони и несколько плодовых кустарников. Отличное место для дачи или загородного дома. Недалеко водоем для купания и рыбалки, до Екатеринбурга 15 минут по Серовскому тракту. Один совершеннолетний собственник, без обременений. Членские взносы устанавливаются ежегодно на собрании, за 2022 год по 9000 рублей с участка.

№ 2839933210 · 20 июня в 20:58 · 322 просмотра (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Объект - аналог № 1 для оцениваемых улучшений

← → ↻ avito.ru/verhnyaya_pyshma/doma_dachi_kottedzhi/dom_110m_na_uchast... 🔍 📄

🏠 Недвижимость → дома, дачи, коттеджи → купить → дома

Дом 110 м² на участке 6,2 сот.

❤️ Добавить в избранное 📄 Сравнить 📌 Добавить заметку

4 300 000 ₽ ▾
39 091 ₽ за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 38 212 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 491-70-11

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Яна
Частное лицо
На Авито с января 2019
Завершено 31 объявления

4 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи ➔

О доме

Количество комнат: 3	Материал стен: газоблоки
Площадь дома: 110 м²	Санузел: в доме
Площадь участка: 6,2 сот.	Коммуникации: электричество, отопление, канализация
Этажей в доме: 2	Ремонт: косметический
Для отдыха: баня или сауна	Парковка: парковочное место
Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ)	Способ продажи: возможна ипотека
Год постройки: 2017	Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Свердловская область, Верхняя Пышма, СНТ № 39
Серовский тракт, 3 км

[Показать карту](#)

4 300 000 ₽ ▾

39 091 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)

В ипотеку от 36 212 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Описание

Продам хороший жилой дом в снт 39, в черте города Верхняя Пышма. В доме 3 комнаты и кухня. Строили для себя, поэтому всё делали качественно. Отопление, водоснабжение, канализация, электричество 380Вт. Свой выход в лес! Переезжая в данный дом, вы будете находиться в тишине лесного массива и одновременно в шаговой доступности от всей инфраструктуры города Верхняя Пышма. Все документы для сделки готовы. Ипотека возможна! Звоните!

8 958 491-70-11

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
4 300 000 ₽ ×	860 000 ₽ ×	20 лет ×

Одна заявка в несколько банков

 Банк ВТБ 11,3% 11,6% 36 212 ₽	 Открытие 11,6% 36 899 ₽	 Газпромбанк 11,7% 37 160 ₽	 Ак Барс 13% 13,3% 40 302 ₽
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Яна

Частное лицо
На Авито с января 2019
Завершено 31 объявление

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Объект - аналог № 2 для оцениваемых улучшений

← → ↻ avito.ru/verhnyaya_pyshma/doma_dachi_kottedzhi/dom_96m_na_uchastk... 🔍 📄

главная > Недвижимость > дома, дачи, коттеджи > купить > дома

Дом 96 м² на участке 6,4 сот.

♥ Добавить в избранное 📄 Сравнить 📌 Добавить заметку

2 900 000 ₽ ▾
30 208 ₽ за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 24 422 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 491-70-11

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Яна
Риелтор
На Авито с января 2019
Завершено 31 объявление

4 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи ➔

О доме

Количество комнат: Свободная планировка	Терраса или веранда: есть
Площадь дома: 96 м²	Санузел: на улице
Площадь участка: 6.4 сот.	Коммуникации: электричество, отопление
Этажей в доме: 2	Ремонт: косметический
Для отдыха: баня или сауна	Транспортная доступность: асфальтированная дорога
Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ)	Способ продажи: возможна ипотека
Год постройки: 2015	Расстояние до центра города: 4 км
Материал стен: брус	

Расположение

Свердловская область, Верхняя Пышма, СНТ Урожай
Серовский тракт, 4 км [Показать карту](#) ▾



← → ↻ avito.ru/verhnyaya_pyshma/doma_dachi_kottedzhi/dom_96m_na_uchastk... 🔍 📄

Свердловская область, Верхняя Пышма, СНТ Урожай
Серовский тракт, 4 км [Показать карту](#)

2 900 000 ₽ ▾
30 208 ₽ за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 24 422 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Описание

Продам дом в тихом районе, рядом лес. До Верхней Пышмы пешком 20 минут, на авто 10 минут. В доме свободная планировка. Имеется печь-камин. Баня (парная, моечная, комната отдыха). Беседка с барбекю. Скважина. Насаждения: яблони, груши, чернослив, вишня, слива, черна смородина. Хорошие соседи. Документы готовы. Ипотека возможна. Звоните, пишите, все расскажем и покажем.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 2 900 000 ₽ ×
Первый взнос: 580 000 ₽ ×
Срок ипотеки: 20 лет ×

Одна заявка в несколько банков

Банк ВТБ	Открытие	Газпромбанк	Ак Барс
11,3% 11,6% 24 422 ₽	11,6% 24 885 ₽	11,7% 25 062 ₽	13% 13,3% 27 181 ₽

[Перейти к анкете](#) Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

№ 3080883308 · 29 июня в 10:43 · 1131 просмотр (+16 сегодня) [Пожаловаться](#)

8 958 491-70-11

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Яна
Риелтор
На Авито с января 2019
Завершено 31 объявление

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Объект - аналог № 3 для оцениваемых улучшений

← → ↻ avito.ru/sredneuralsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_120m_na_uchastke_103... 🔍 📄

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 120 м² на участке 10,3 сот.

❤️ Добавить в избранное 📄 Сравнить 📌 Добавить заметку

6 100 000 ₽ ▼
50 833 ₽ за м²
В ипотеку от 51 371 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 962 312-72-91

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Самолет Плюс - Екатеринбург
Агентство
На Авито с января 2020 🌟
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Максим Викторович

Самолет Плюс - Екатеринбург
Наша компания успешно работает на рынке недвижимости с 2013 года. Мы будем рады помочь с продажей и покупкой вашей недвижимости.

	2-к. квартира, 89,6 м ² , 16/21 эт. 15 890 000 ₽
	4-к. квартира, 228,7 м ² , 3/7 эт. 42 500 000 ₽
	1-к. квартира, 47,5 м ² , 32/32 эт. 8 900 000 ₽

200 объектов недвижимости

О доме

Количество комнат: 4	Материал стен: пеноблоки
Площадь дома: 120 м ²	Санузел: в доме
Площадь участка: 10,3 сот.	Коммуникации: электричество, отопление, канализация
Этажей в доме: 2	Ремонт: косметический
Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ)	Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Свердловская область, Верхняя Пышма, СНТ Мираж, 77
Серовский тракт, 4 км

[Показать карту](#)

Свердловская область, Верхняя Пышма, СНТ Мираж, 77
Серовский тракт, 4 км

[Показать карту](#)

6 100 000 ₹ ▾

50 833 ₹ за м²

В ипотеку от 51 371 ₹/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Описание

В продаже коттедж с подогреваемым чаном, русской баней, мебелью и техникой, крытой большой верандой с гриль-зоной и печью, участком, хозблоком, сараем.

В 1 км находится остановка общественного транспорта.

Рядом лес.

В летний период работает магазин в СНТ.

В 3 км находится школа, магазины, Верхняя Пышма

Дом полностью готов к проживанию, частично требуется косметический ремонт. На первом этаже расположена бойлерная - хозблок, санузел, кухня - полностью оборудована. Также столовая-гостиная с панорамными окнами.

В доме электрическое отопление.

На участке расположен летний туалет, хозблок, теплица, баскетбольное кольцо, декоративная мельница, русская баня с крытой беседкой с зоной барбекю, оборудованной настоящей печью.

Второй этаж оборудован 4 спальнями, санузлом, большой детской с игровым комплексом.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "САМОЛЕТ ПЛЮС" ГАРАНТИРУЕТ ФИНАНСОВУЮ БЕЗОПАСНОСТЬ ДЛЯ НАШИХ КЛИЕНТОВ.

Поможем оформить ипотеку с низкими ставками от банков-партнеров.

При звонке назовите оператору номер лота.

ID объекта в нашей базе: 1268.

8 962 312-72-91

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Самолет Плюс - Екатеринбург

Агентство

На Авито с января 2020 📅

[Реквизиты проверены](#)



[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Максим Викторович

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
6 100 000 ₹ ×	1 220 000 ₹ ×	20 лет ×

Одна заявка в несколько банков

Банк ВТБ	Открытие	Газпромбанк	Ак Барс
11,3% 11,6% 51 371 ₹	11,6% 52 345 ₹	11,7% 52 716 ₹	13% 13,3% 57 173 ₹

[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2884440222 · 19 июня в 23:23 · 4584 просмотра (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Самолет Плюс - Екатеринбург

Наша компания успешно работает на рынке недвижимости с 2013 года. Мы будем рады помочь с продажей и покупкой вашей недвижимости.

	2-к. квартира, 89,6 м², 18/21 эт. 15 890 000 ₹
	4-к. квартира, 228,7 м², 3/7 эт. 42 500 000 ₹
	1-к. квартира, 47,5 м², 32/32 эт. 6 900 000 ₹

Объект - аналог № 4 для оцениваемых улучшений

← → ↻ avito.ru/verhnyaya_pyshma/doma_dachi_kottedzhi/dom_1332m_na_uchas... 🔍 📄

главная > недвижимость > дома, дачи, коттеджи > купить > дома

Дом 133,2 м² на участке 7,4 сот.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

5 500 000 Р ▾

41 291 Р за м²

В ипотеку от 46 318 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 912 220-38-82

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ООО "Центр Одобрения Ипотеки"

Агентство

На Авито с мая 2020 🌟

[Реквизиты проверены](#)



[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Ольга Николаевна



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи ➔

О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 133,2 м²

Площадь участка: 7,4 сот.

Этажей в доме: 2

Для отдыха: баня или сауна

Категория земель: садовое
некоммерческое товарищество (СНТ)

Материал стен: брус

Коммуникации: электричество,
отопление, канализация

Ремонт: косметический

Парковка: парковочное место

Способ продажи: возможна ипотека

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

← → ↻ 🔒 avito.ru/verhnyaya_pyshma/doma_dachi_kottedzhi/dom_1332m_na_uchas... 🔍

Расположение

Свердловская область, Верхняя Пышма, СНТ № 39
Серовский тракт, 3 км [Показать карту](#)

Описание

Дом 2х этажный в СНТ 39, дом из бруса, 2-ой этаж под мансардой. Общая площадь 133.2 кв.м. Участок 7.4 соток. Дом и баня под общей крышей, баня из блока. Скважина, выгребные ямы. Отопление электрическое + дровяное. В доме имеется овощная яма. На 2м этаже 2 спальни, зал, гардеробная комната, с/у. На 1 этаже гостиная, кухня, котельная, коридор, с/у, предбанник, баня(моечная, парная отдельно). Участок крайний , выход в лес. На участке теплица, плодовые деревья. Больше фото дополнительно скину в личку!!!
На всё вопросы с удовольствием отвечу по телефону!!!
Просмотр по договорённости!!!

ID объекта в нашей базе: 42.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
5 500 000 ₽ ×	1 100 000 ₽ ×	20 лет ×

Одна заявка в несколько банков

Банк ВТБ	Открытие	Газпромбанк	Ак Барс
11,3% 11,6% 46 318 ₽	11,6% 47 196 ₽	11,7% 47 531 ₽	13% 13,3% 51 549 ₽

[Перейти к анкете](#) Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2975884560 · 2 июля в 02:40 · 1421 просмотр (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

5 500 000 ₽

41 291 ₽ за м²
В ипотеку от 46 318 ₽/мес. [Посмотреть скидки](#)

8 912 220-38-82

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

ООО "Центр Одобрения Ипотеки"
Агентство
На Авито с мая 2020 🏆
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Ольга Николаевна

11.4. Копии документов исполнителя и оценщика

Страхование акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2200SB40R7220

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, Г.МОСКВА, ВП.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ТАГАНСКИЙ, УЛ. МАРКСИСТСКАЯ, Д. 34 К. 10, ЭТАЖ А1, ПОМЕЩ. 1 КОМ. 49,55	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма 50 000 000 руб. 00 коп. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 23 500 руб. 00 коп. (Двадцать три тысячи пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,047%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» сентября 2022 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» сентября 2022 г. по «23» сентября 2023 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страхование акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:



/А.С. Иванов/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «08» сентября 2022 г.

ДОВЕРЕННОСТЬ №22-2/08

г. Москва

«25» августа 2022

Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик», зарегистрированное в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, место нахождения: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, этаж А1, помещ. 1 ком. 49, 55, ИНН 7842358640 в лице Генерального директора Шараповой Марины Александровны, действующей на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает:

Ходаеву Ольгу Вячеславовну, 10.06.1983 г.р., место рождения: пос. Знаменка Знаменский район Тамбовская обл., паспорт РФ: 46 21 487775, выдан ГУ МВД России по Московской области 19.02.2022 г., код подразделения 500-107,

быть представителем Общества в организациях всех форм собственности, во всех государственных и негосударственных органах и учреждениях, перед всеми физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, по любым вопросам связанным с оказанием оценочных и консалтинговых работ и услуг, услуг по оценке имущества,

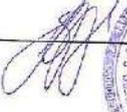
для чего предоставляется право подписывать (в том числе квалифицированной электронной подписью) от имени Общества итоговые результаты оказанных услуг и выполненных работ по заключенным договорам в виде Отчетов об оценке и заключений о стоимости, а также информационные письма и коммерческие предложения.

Настоящая доверенность выдана до 15.08.2023 г. без права передоверия и не дает права поверенному заключать сделки, а также совершать иные действия, направленные не на обеспечение деятельности ООО «Мобильный оценщик»

В целях осуществления указанных полномочий Поверенным, Доверитель заверяет нижеуказанные подпись Поверенного, а также образец оттиска печати, подлежащей применению Поверенным:

Образец подписи	Образец оттиска печати, используемой при осуществлении полномочий по настоящей доверенности
	

Генеральный директор
ООО «Мобильный оценщик»

  М.А. Шарапова

Диплом является документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0390

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

14 009081

Настоящий диплом выдан Евгению Викторовне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "01" сентября 2016 г. по "30" июня 2016 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВО
"Санкт-Петербургский государственный

экономический университет "Интеллект"
дополнительного профессионального образования -

"Высшая экономическая школа"
по программе "Оценка стоимости

кредитных (бизнес)"
Аттестационная комиссия решением от "21" июня 2016 г.

удостоверяет право (своеобразие квалификации) Евгениевой
Евгении Викторовны

на ведение профессии (подготовки деятельности) в сфере оценочной
деятельности



Город Санкт-Петербург Год 2016



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Веричева Евгения Викторовна

Паспорт: серия 4005 № 131664, выдан 22.01.2004 г.
44 ОТДЕЛОМ МИЛИЦИИ ПРИМОРСКОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
Код подразделения: 782-044

включен в реестр СРО «СФСО»:

03.03.2021, регистрационный № 883

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «03» марта 2023 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

0220

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Веричевой Евгении Викторовны

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

о том, что

Веричева Евгения Викторовна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 03.03.2021 г. за регистрационным № 883

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 018303-1 от 11.12.2020 по направлению «Оценка недвижимости»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «03» марта 2021г.

Дата составления выписки «03» марта 2021г.

Президент
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»


_____ М.А.Скатов



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 018303-1

« 11 » декабря 20 20г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Веричевой Евгении Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » декабря 20 20г. № 181

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 11 » декабря 20 23г.

АО «СПЕЦИОН» Москва, 2020г. - 64-7314-677



Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2200SB40R9383

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - ВЕРИЧЕВА ЕВГЕНИЯ ВИКТОРОВНА	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
Страховая сумма 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 3 250 руб. 00 коп. (Три тысячи двести пятьдесят рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,065%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «23» декабря 2022 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «23» декабря 2022 г. по «22» декабря 2023 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы , установленной по настоящему Договору страхования. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:


/А.С. Иванов/
М.П. Для страховых документов 205

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «13» декабря 2022 г.