

О Т Ч Е Т № РК-02/193-24-02

об оценке недвижимости

Объекты оценки	1. Жилой дом. Кадастровый номер: 72:17:2408001:3267. Адрес: Тюменская область, Тюменский район, д. Якуши, ул. Спортивная. Год завершения строительства: 2023 г. Площадь: 90,4 кв.м. Этажность: 1, в том числе подземных 0 2. Земельный участок. Кадастровый номер: 72:17:2408001:1097. Адрес: Тюменская область, Тюменский район, Чикчинское МО, в районе д. Якуши. Площадь: 800 кв. м.
Дата оценки:	19 марта 2024 г.
Дата составления отчета:	09 апреля 2024 г.
Заказчик:	АО "Банк ДОМ.РФ"
Исполнитель:	ООО Оценочная фирма «Спектр»
Оценщик:	Маркин Максим Александрович

г. Волгоград, 2024 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	8
6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ. ВИДЫ СТОИМОСТИ	9
7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ	13
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
8.1. Анализ среды местоположения объектов	14
8.2. Описание оцениваемого имущества	16
9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	18
9.1. Наиболее эффективное использование земельного участка как незастроенного	18
9.2. Анализ участка с имеющейся застройкой	18
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	19
10.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемого объекта	19
10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	31
10.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	32
10.4 Ценообразующие факторы, влияющие на величину цен сделок / предложений, в том числе используемые при определении стоимости недвижимости	40
10.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	54
11. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ	55
11.1 Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом	56
11.2 Расчет рыночной стоимости жилого дома сравнительным подходом	62
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	68
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	69
14. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	70
15. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ДРУГИХ ИСТОЧНИКОВ	70
16. ПРИЛОЖЕНИЯ	71

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Директору Залогов и оценки
АО «Банк ДОМ.РФ»
Бакаловой-Фиалковской Я.В.

Уважаемая Яна Вячеславовна!

В соответствии с договором № РК-02/193-24 от 28 февраля 2024 г. на оказание услуг по оценке имущества Оценщиком проведена оценка объекта оценки: 1. Жилой дом. Кадастровый номер: 72:17:2408001:3267. Адрес: Тюменская область, Тюменский район, д. Якуши, ул. Спортивная. Год завершения строительства: 2023 г. Площадь: 90,4 кв.м. Этажность: 1, в том числе подземных 0. 2. Земельный участок. Кадастровый номер: 72:17:2408001:1097. Адрес: Тюменская область, Тюменский район, Чикчинское МО, в районе д. Якуши. Площадь: 800 кв. м.

Целью настоящей оценки являлось определение рыночной стоимости Объектов Оценки. Оценка проведена в соответствии с нормами действующих стандартов оценки по состоянию на 19 марта 2024 г. В рамках Отчета не производилась аудиторская или иная проверка используемой информации.

Результаты анализа, проведенные исследования и расчеты позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, стоимость объектов оценки составляет:

Наименование показателя	Рыночная стоимость, округленно, руб.
Стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Тюменская область, Тюменский район, д. Якуши, ул. Спортивная, всего, в том числе:	3 175 000
	три миллиона сто семьдесят пять тысяч
1. Жилой дом. Кадастровый номер: 72:17:2408001:3267. Адрес: Тюменская область, Тюменский район, д. Якуши, ул. Спортивная. Год завершения строительства: 2023 г. Площадь: 90,4 кв.м. Этажность: 1, в том числе подземных 0	2 290 000
2. Земельный участок. Кадастровый номер: 72:17:2408001:1097. Адрес: Тюменская область, Тюменский район, Чикчинское МО, в районе д. Якуши. Площадь: 800 кв. м.	885 000

Обращаем внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Развернутая характеристика оцениваемого имущества приведена в Отчете об оценке имущества.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать для Вас услугу.

С уважением,
Генеральный директор ООО ОФ «Спектр»



И.А. Никитин

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица 1. Основные факты и выводы

1	Основание для проведения оценки объекта оценки	Договор № РК-02/193-24 от 28 февраля 2024 г.	
2	Результат оказания услуг	Отчет об оценке № РК-02/193-24-02 от 09 апреля 2024 г.	
3	Объекты оценки (состав объекта оценки, характеристики объекта оценки)	1. Жилой дом. Кадастровый номер: 72:17:2408001:3267. Адрес: Тюменская область, Тюменский район, д. Якуши, ул. Спортивная. Год завершения строительства: 2023 г. Площадь: 90,4 кв.м. Этажность: 1, в том числе подземных 0 2. Земельный участок. Кадастровый номер: 72:17:2408001:1097. Адрес: Тюменская область, Тюменский район, Чикчинское МО, в районе д. Якуши. Площадь: 800 кв. м.	
4	Величина стоимости объектов оценки, полученная при применении различных подходов к оценке рыночной стоимости, руб.	Затратный подход	не применялся
		Сравнительный подход	3 175 000
		Доходный подход	не применялся
5	Итоговая величина стоимости объектов оценки, округленно, руб.	Рыночная стоимость	3 175 000
6	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Иное использование результатов оценки, кроме указанного в п. 7 Задания на оценку, не допускается	

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2. Задание на оценку

1	Объекты оценки (состав объекта оценки, характеристики объекта оценки)	1. Жилой дом. Кадастровый номер: 72:17:2408001:3267. Адрес: Тюменская область, Тюменский район, д. Якуши, ул. Спортивная. Год завершения строительства: 2023 г. Площадь: 90,4 кв.м. Этажность: 1, в том числе подземных 0 2. Земельный участок. Кадастровый номер: 72:17:2408001:1097. Адрес: Тюменская область, Тюменский район, Чикчинское МО, в районе д. Якуши. Площадь: 800 кв. м.	
2	Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, в т. ч. в отношении каждой из частей объектов оценки	Право собственности на жилой дом. Собственник имущества: Киселёва Алёна Ивановна, 09.04.1987, с. Сладково Сладковского р-на Тюменской обл., Российская Федерация, СНИЛС 143-540-235 28 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 71 07 №577095, выдан 08.02.2008, Отделением № 1 МО УФМС России по Тюменской области в городе Ялуторовске konstruktor-tmn@yandex.ru, Тюменский р-н, д. патрушева, ул. александра Пушкина, дом 1, кв 30 Ограничения (обременения): ипотека, согласно данным Выписки из ЕГРН от 15.03.2024 г. №КУВИ-001/2024-75733470 Право собственности на земельный участок. Собственник имущества: Киселёва Алёна Ивановна, 09.04.1987, с. Сладково Сладковского р-на Тюменской обл., Российская Федерация, СНИЛС 143-540-235 28 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 71 07 №577095, выдан 08.02.2008, Отделением № 1 МО УФМС России по Тюменской области в городе Ялуторовске kiselevaalena78@gmail.com Ограничения (обременения): ипотека в силу закона, согласно данным Выписки из ЕГРН от 15.03.2024 г. №КУВИ-001/2024-75714774	
3	Цель оценки:	определение рыночной стоимости Объектов Оценки	
4	Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Для установления торговых условий или иных действий с Объектом оценки (в рамках предпосылок для рыночной стоимости)	
5	Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
6	Вид стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки	
7	Дополнительные исследования и определение иных расчетных величин	Рыночная стоимость объекта оценки	

Продолжение таблицы

8	Предпосылки стоимости	1. предполагается сделка с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами; 3. дата оценки; 4. предполагаемым использованием объекта: текущее использование; 5. добровольная сделка в типичных условиях
9	Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости Объекта Оценки для установления торговых условий или иных действий с Объектом оценки (в рамках предпосылок для рыночной стоимости)
10	Дата оценки:	19 марта 2024 г.
11	Дата проведения осмотра:	19 марта 2024 г.
12	Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету):	1. Выписка из ЕГРН на жилой дом; 2. Выписка из ЕГРН на земельный участок; 3. Договор купли-продажи земельного участка; 4. Договор строительного подряда; 5. Дополнительное соглашение к договору строительного подряда; 6. Итоговый акт выполненных работ
13	Специальные допущения:	Специальные допущения: - состояние внутренних помещений жилого дома требует проведения косметического ремонта. - незарегистрированные хозяйственные постройки на участке отсутствуют. - дом находится в отличном состоянии, инженерные коммуникации не подключены, имеются все тех условия.
14	Существенные допущения при проведении оценки:	1. Количественные и качественные показатели объектов оценки определяются на основе предоставленной Заказчиком технической и правовой документации; 2. Итоговая величина стоимости указывается в отчете в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления. Отражать суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость, в отчете не требуется; 3. Оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения
15	Ограничения оценки:	1. Отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете; 2. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами; 3. Заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным; 4. Все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки; 5. В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридической экспертизы правового положения Объекта оценки, строительно-технической, технологической и экологической экспертизы Объекта оценки, и инвентаризации составных частей Объекта оценки
16	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
17	Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется в форме электронного документа
18	Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
19	Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
20	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Отсутствует
21	Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3. Сведения о заказчике оценки

1	Наименование:	Акционерное общество "Банк ДОМ.РФ" (АО "Банк ДОМ.РФ")
2	Юридический адрес:	125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10
3	Фактическое местонахождение:	125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10
4	Реквизиты Заказчика:	ОГРН 1037739527077. ИНН 7725038124.КПП 770401001 к/с 30101810345250000266 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525266

Таблица 4. Сведения об оценщике

1	Фамилия, имя, отчество оценщика	Маркин Максим Александрович
2	Данные об оценщике: номер контактного телефона; почтовый адрес; адрес электронной почты; место нахождения	Номер контактного телефона: (8442)33-00-49; почтовый адрес, место нахождения: 400066, г. Волгоград, ул. Мира, 19, оф. 2; адрес электронной почты: info@ofspektr.ru
3	Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщика	Член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» рег. №1579. Дата регистрации в реестре 06.02.2015г. Адрес местонахождения организации: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
4	Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности Д.ДПО №000078 выдан 12 ноября 2013г. Волгоградским государственным техническим университетом (ВолГТУ)
5	Документ, подтверждающий сдачу квалификационного экзамена	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" № 026127-1 от 22 июля 2021 г., выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения "Федеральный ресурсный центр" № 209 от 22 июля 2021 г., срок действия - 3 года
6	Сведения о договоре обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Маркин Максим Александрович) №922/2544385894 от 28 февраля 2024г. в САО «РЕСО-Гарантия». Срок действия: с 14.03.2024г. по 13.03.2025г. Полис страхования гражданской ответственности оценщика №922/2544385894; страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей
7	Стаж работы Оценщика в оценочной деятельности	10 лет
8	Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью Оценочная фирма «Спектр» ИНН 3444077716, ОГРН 1023403447540
9	ОГРН, дата присвоения юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	№ 1023403447540 от 02.12.2002 г.
10	Местонахождение юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	400066, г. Волгоград, ул. Мира, 19, офис 2
11	Сведения о договоре обязательного страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, договор подряда	Страховщик: Страховое акционерное общество «РЕСО-Гарантия» Договор (полис) страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, № 922/2331617681; страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей; срок действия договора страхования с 14 марта 2023 г. по 13 марта 2024 г.
12	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО ОФ «Спектр» и Оценщик подтверждают 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 за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

13	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	не привлекались
----	---	-----------------

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

1. Оценщик не несет ответственность за достоверность юридических прав на оцениваемые права и имущество, вывод о которых был сделан на основании документов, предоставленных Заказчиком. Анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

2. Исходя из представленной Заказчиком информации, оцениваемое право рассматривалось, как свободное от каких-либо претензий и обременений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо, делаются ссылки на источник информации.

4. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов Отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

6. При проведении оценки Оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых прав. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

7. Фотографии или схемы, приведенные в отчете, носят иллюстративный характер и призваны помочь пользователю получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях. Все данные соответствуют сведениям, отраженным в предоставленных Заказчиком документах.

8. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемых прав и не является гарантией того, что они могут перейти из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости в случае их продажи.

10. Операции по реализации жилых домов, жилых помещений, долей в них, а также операции по передаче доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир на территории РФ, согласно п.п. 22 и 23 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ, не подлежат обложению (освобождаются от налогообложения) НДС. Таким образом, цены аналогов, представленные на рынке, рассмотрены как цены, не нуждающиеся в какой-либо корректировке на НДС. Итоговая величина стоимости не облагается налогом на добавленную стоимость.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

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

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

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

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

Таблица 5. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

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

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. обязательные к применению для членов саморегулируемой организации стандарты и правила оценочной деятельности

– Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденных Советом НП «СРОО «Экспертный совет». Положения данных стандартов являются обязательными к применению членами саморегулируемой организации при осуществлении оценочной деятельности, в части не противоречащих требованиям Федерального закона об оценочной деятельности и Федеральным стандартам оценки.

6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ. ВИДЫ СТОИМОСТИ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и

его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта

оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее

конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, изучение количественных и качественных характеристик объекта оценки; сбор и анализ информации, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - информации о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.
 - информации 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
 - информации об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информации о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объектам оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки
3. Анализ наиболее эффективного использования на основе собранной информации с учетом основных критериев, соответствующих понятию наиболее эффективного использования;
4. Анализ социально-экономической ситуации в регионе;
5. Определение и анализ рынка, к которому относится объект оценки, его истории, текущей конъюнктуры и тенденций;
6. Выбор и обоснование использования (не использования) общепринятых подходов к оценке для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта;
7. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
8. Оценка имущества, обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; проверка полученного результата;
9. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Идентификация объекта оценки проводилась 19 марта 2024 г. методом визуального осмотра Оценщиком: Маркиным Максимом Александровичем (сведения об Оценщике приведены в табл. 4 Отчета). Доступ к Объекту оценки затруднен, в связи с чем проводился только внешний осмотр. Описание приведено в п.п. 8.1 и 8.2 и основывается на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также на результатах обследования объектов Оценщиком. Оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества.

8.1. Анализ среды местоположения объектов

Таблица 6.

Экономическая ситуация	
Стадия развития	Ухудшение экономической ситуации после COVID-19 и введения санкций против РФ
Местоположение	Тюменская область, Тюменский район, д. Якуши, ул. Спортивная
Типичное использование окружающей недвижимости	Индивидуальная жилая застройка, объекты социального назначения
Тип застройки окружения	Индивидуальная жилая застройка, объекты социального назначения
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Средняя
Перспектива развития	Продолжение эксплуатации действующих объектов
Дополнительная существенная информация	Местоположение объекта оценки на карте приведено на рисунке 1 раздела 7.1. Отчета
Состояние окружающей среды (локальное)	
Запыленность и загазованность воздуха	в пределах нормы
Близость источников загрязнения среды	проезжая часть
Уровень шума	в пределах нормы
Интенсивность движения транспорта	низкая
Благоустройство территории	
Озеленение	имеется
Освещение территории	имеется
Подъездные пути	имеются
Транспортная доступность объекта	
Вид общественного транспорта	Маршрутные такси, автобус
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	удовлетворительная
Удаленность от центров жизнеобеспечения:	
Делового и административного центра региона, км	4,96
Главной автомагистрали, км	7,90

Вывод: Местоположение оцениваемого имущества определяется как средне привлекательное. Объект оценки расположен по адресу: Тюменская область, Тюменский район, д. Якуши, ул. Спортивная, ближайшее окружение: индивидуальная жилая застройка, объекты социальной инфраструктуры.

Рисунок 1. Местоположения оцениваемого имущества на карте

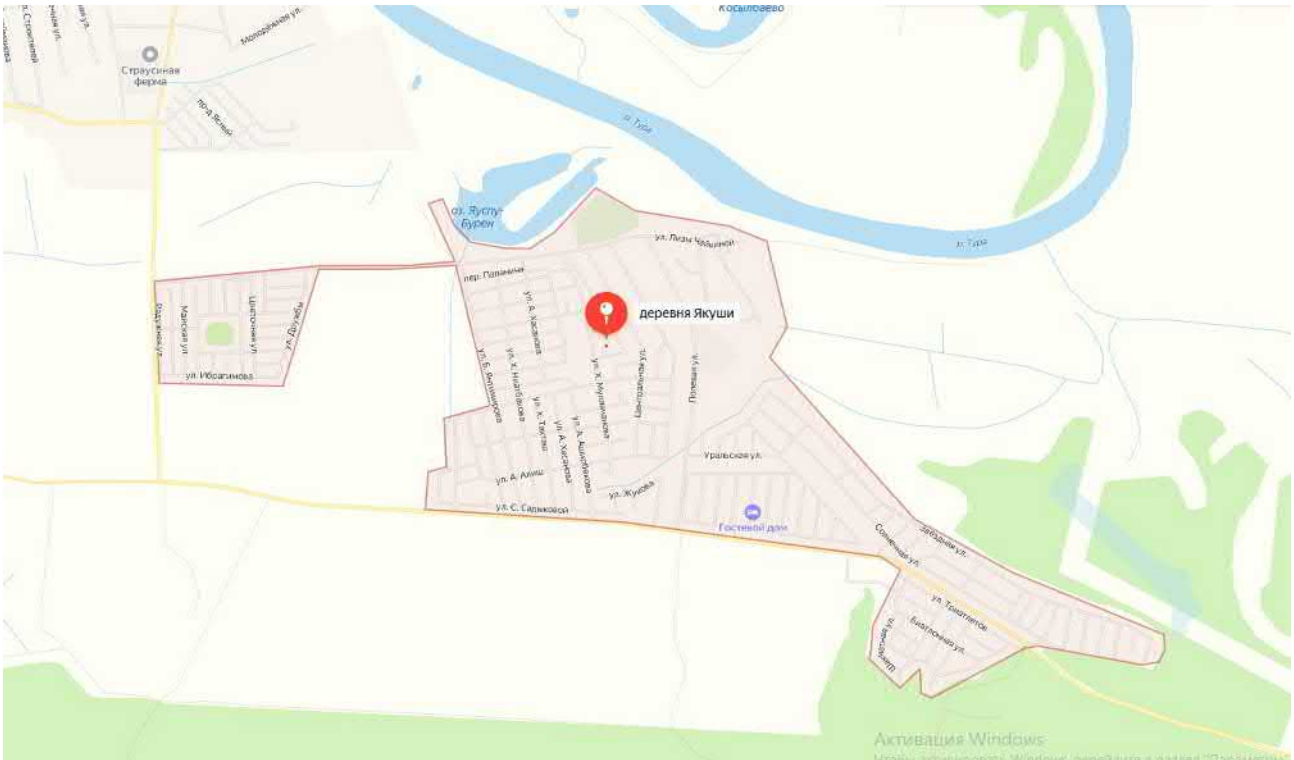
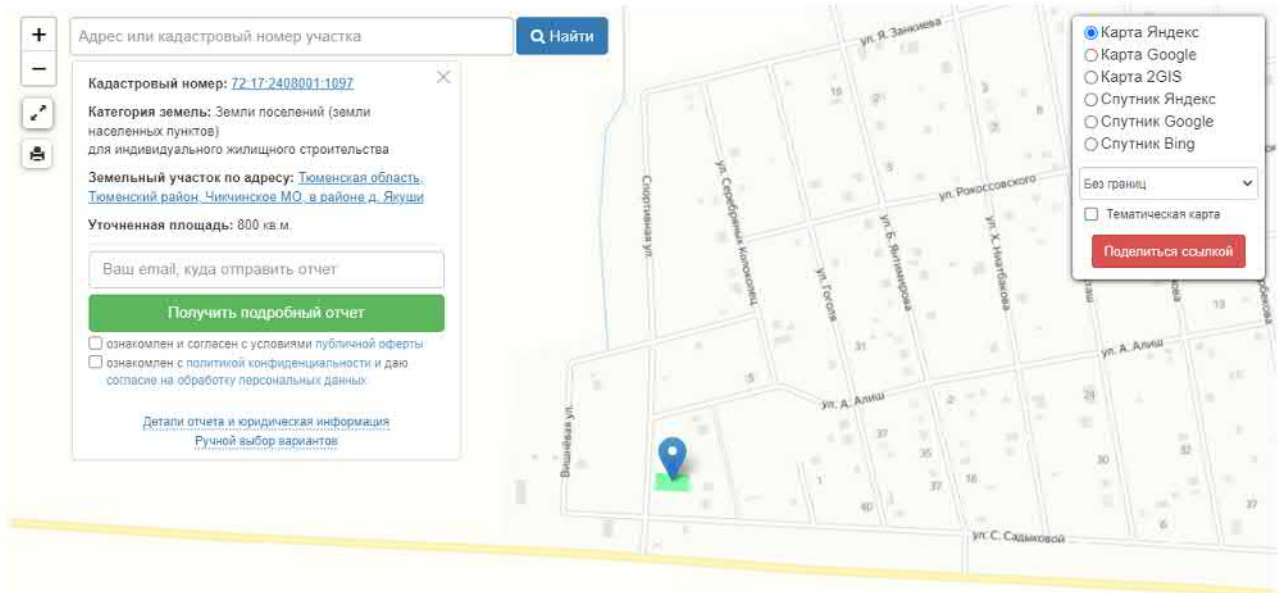


Рисунок 2. Местоположения оцениваемого имущества на карте

Публичная кадастровая карта России на 19.03.2024

Подсказка: Кликните на карте на любой участок или дом, чтобы проверить права собственности и обременения.



8.2. Описание оцениваемого имущества

Таблица 7. Описание земельного участка

Информация по земельному участку		
1	Категория земель ^{1,2}	Земли населенных пунктов
2	Рельеф участка (топография) ³	Ровный
3	Форма участка ^{1,2,3}	Прямоугольная
4	Улучшения земельного участка ³	Жилой дом
5	Благоустройство земельного участка	Неблагоустроен
6	Прочие улучшения, находящиеся на земельном участке ³	Отсутствуют
7	Площадь земельного участка ^{1,2} , кв.м	800,0
8	Кадастровый номер ²	72:17:2408001:1097
9	Имущественные права на объект оценки ¹ :	<p>Право собственности на земельный участок. Собственник имущества: Киселёва Алёна Ивановна, 09.04.1987, с. Сладково Сладковского р-на Тюменской обл., Российская Федерация, СНИЛС 143-540-235 28 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 71 07 №577095, выдан 08.02.2008, Отделением № 1 МО УФМС России по Тюменской области в городе Ялуторовске kiselevaalena78@gmail.com Ограничения (обременения): ипотека в силу закона, согласно данным Выписки из ЕГРН от 15.03.2024 г. №КУВИ-001/2024-75714774</p>
10	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав ¹	<p>Право собственности на земельный участок. Собственник имущества: Киселёва Алёна Ивановна, 09.04.1987, с. Сладково Сладковского р-на Тюменской обл., Российская Федерация, СНИЛС 143-540-235 28 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 71 07 №577095, выдан 08.02.2008, Отделением № 1 МО УФМС России по Тюменской области в городе Ялуторовске kiselevaalena78@gmail.com Ограничения (обременения): ипотека в силу закона, согласно данным Выписки из ЕГРН от 15.03.2024 г. №КУВИ-001/2024-75714774</p>
11	Разрешенное использование земельного участка, ^{1,2}	Для индивидуального жилищного строительства
12	Кадастровая стоимость ² , руб.	240 416,00
Местоположение		
1	Федеральный округ	Уральский федеральный округ
2	Адрес (область, город, район, улица, дом)	Тюменская область, Тюменский район, д. Якуши, ул. Спортивная
3	Локальные особенности расположения:	Ближайшее окружение: индивидуальная жилая застройка, объекты социальной инфраструктуры

1 - согласно данным Выписки из ЕГРН от 15.03.2024 г. №КУВИ-001/2024-75714774

2 - согласно данным Выписки из ЕГРН от 15.03.2024 г. №КУВИ-001/2024-75714774

3 - согласно результатам визуального осмотра объекта оценки Оценщиком, договора строительного подряда на жилой дом

Таблица 8. Описание жилого дома

Состав домовладения		
Улучшения		Жилой дом
Технико-экономические характеристики ¹		
1	Функциональное назначение	Жилой дом
2	Существующее использование	Жилой дом
3	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
4	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав ¹	Право собственности на жилой дом. Собственник имущества: Киселёва Алёна Ивановна, 09.04.1987, с. Сладково Сладковского р-на Тюменской обл., Российская Федерация, СНИЛС 143-540-235 28 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 71 07 №577095, выдан 08.02.2008, Отделением № 1 МО УФМС России по Тюменской области в городе Ялуторовске konstruktor-tmn@yandex.ru, Тюменский р-н, д. патрушева, ул. Александра Пушкина, дом 1, кв 30 Ограничения (обременения): ипотека согласно данным Выписки из ЕГРН
5	Конструктивно-планировочное решение	Жилой дом
6	Этажность (наземная / подземная) ¹	1/0
7	Год постройки ¹	2023
8	Группа капитальности ³	IV
9	Срок службы, физический/ экономический ³	50 / 38
10	Физический износ дома ⁴	2%
11	Общая площадь жилого дома ¹ , м ²	90,4
12	Качество строительства (здание в целом)	Отличное
Конструктивные решения ¹		
1	Фундамент	Винтовые сваи
2	Стены	Деревянный брус
4	Перекрытия	Деревянные балки
7	Класс внутренней отделки ⁵	Без внутренней отделки
8	Износ внутренней отделки	Без внутренней отделки
9	Внешняя отделка	Фасад без отделки
10	Видимые дефекты	отсутствуют
11	Данные о перепланировке	отсутствуют
Инженерное оборудование (обустройство) ¹		
Водоснабжение автономное - скважина с автоматизированной подачей воды, канализация автономная - септик, электроснабжение - центральное, отопление дома автономное от электрического котла.		

¹ - Технико-экономические характеристики, инженерное оборудование и конструктивные решения жилого дома приняты согласно данным Выписки из ЕГРН от 15.03.2024 г. №КУВИ-001/2024-75733470, Договору строительного подряда №30 от 23.12.2022 г., а также в соответствии с визуальным осмотром объекта оценки Оценщиком

² - Согласно данным из Публичной кадастровой карты (<http://pk5.rosreestr.ru>);

³ - Иванов В.В., Мерзликина Г.С. Оценка недвижимости: Учебное пособие/ВолГТУ. - Волгоград, 2004 г.

⁴ - Физический износ дома рассчитан Оценщиком методом срока жизни согласно данным справочника: Оценка недвижимости: Учебное пособие/ВолГТУ. - Волгоград, 2004 г., Иванов В.В., Мерзликина Г.С.

⁵ - Задание на оценку

Определение величины накопленного износа

Общий накопленный износ для объекта оценки определяется по формуле:

$$I_{\text{нак}} = C_0 \times (1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{вн}})),$$

В формуле приняты следующие обозначения:

C_0 - сумма затрат на создание нового объекта на дату оценки;

$I_{\text{физ}}$ - коэффициент физического износа;

$I_{\text{фун}}$ – коэффициент функционального устаревания;

$I_{\text{вн}}$ – коэффициент внешнего устаревания.

Физический износ – потеря стоимости имущества из-за снижения физико-механических характеристик материалов конструкций объекта, их прочности, устойчивости под влиянием времени и условий эксплуатации.

Численной мерой постепенной утраты материалами, из которых возведено здание, первоначальных качеств, является коэффициент естественного физического износа.

Метод срока жизни заключается в анализе соотношения возраст/срок службы объекта, использующем обычный срок службы и возраст для получения величины, выраженной в процентах и показывающей, какая часть жизни была выработана.

$$I_{\text{физ}} = Vx/Vcc$$

где $I_{\text{физ}}$ – физический износ

Vx – фактический (хронологический) возраст объекта оценки

Vcc – срок физической жизни

Физический износ объекта оценки рассчитан методом срока жизни и составил на дату оценки 2%.

Функциональное устаревание – потеря стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям объемно-планировочных, конструктивных, технологических, организационных решений и параметров объекта, использованных в нем материалов, стандартов, качества дизайна и т.п. По мнению Оценщика, у рассматриваемого объекта недвижимости отсутствует функциональное устаревание, так как оцениваемое здание отвечает современным требованиям по инженерным системам, теплоустойчивости и применяемым при отделке материалам.

Внешнее (экономическое) устаревание – уменьшение полезности и стоимости объекта в результате изменения внешних условий (социально-экономическая обстановка в районе, отрасли, регионе, экологическое окружение, нормативно-законодательная база, состояние рынка недвижимости, транспортное обслуживание объекта и его инфраструктуры и т.д.). По мнению Оценщика, у объекта оценки внешний (экономический) износ отсутствует.

9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наилучшее использование имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

9.1. Наиболее эффективное использование земельного участка как незастроенного

При проведении данного анализа обычно предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющегося здания).

Рельеф участка – ровный, форма – многоугольная. Территориальное размещение земельного участка, его типичное окружение – земли населенных пунктов, предназначенные для индивидуальной жилой застройки, ведения личного подсобного хозяйства, дачного и садоводческого хозяйства, свидетельствует о том, что его текущее назначение является наилучшим.

9.2. Анализ участка с имеющейся застройкой

Представленное к оценке помещение в силу своих конструктивных и объемно-планировочных характеристик, по мнению Оценщика, может использоваться только в качестве жилых помещений, что является юридически и физически возможным, а также финансово осуществимым вариантом его использования. С учетом вышесказанного настоящее использование оцениваемого помещения – жилой дом, является наилучшим и наиболее эффективным.

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

10.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемого объекта

Россия

1. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г, к уровню двухлетней давности рост на +1,2%. В ноябре 2023 г. ВВП вырос на +4,4% г/г (в октябре +5,1% г/г), а к уровню двухлетней давности – на +2,1% (+1,8% в октябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,04% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее.

2. Рост промышленного производства в ноябре сохранился на высоком уровне – +4,3% г/г после +5,3% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности динамика также остаётся высокой: +3,9% после +3,6% в октябре. С учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +3,6% г/г после +3,5% г/г за 10 месяцев 2023 г.

3. Выпуск в обрабатывающей промышленности в ноябре вырос на +8,1% г/г после +9,5% г/г в октябре. С устранением сезонного фактора

рост сохранился, как и в прошлом месяце (+0,1% м/м SA). К уровню двухлетней давности: +8,5% в ноябре после +8,2% в октябре. По итогам 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +7,5% г/г после +7,4% г/г за 10 месяцев 2023 г. Драйвером роста выпуска обрабатывающей промышленности седьмой месяц подряд остаётся машиностроительный комплекс (+4,6 п.п., +0,1 п.п. по сравнению с октябрём). Вместе с химическим и металлургическим комплексами эти три сектора дают около 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств.

3.1. Машиностроительный комплекс в ноябре продемонстрировал увеличение темпов роста: +28,8% г/г после +28,2% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +23,9% г/г после +25,5% г/г). В ноябре продолжился устойчивый рост в основных подотраслях комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+38,9% г/г), электрооборудования (+22,8% г/г), автопроизводство (+53,1% г/г), прочих транспортных средств (+21,8% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+6,5% г/г).

По отношению к аналогичному уровню 2021 г. выпуск комплекса сохраняет высокие темпы: +24,3% после +20,2% месяцем ранее.

3.2. Рост выпуска продукции металлургического комплекса в ноябре составил +5,7% г/г после +9,4% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,2 п.п. после +2,0 п.п.). При этом продолжился активный рост металлургического производства: +4,9% г/г после +1,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в ноябре в целом по комплексу превышение выпуска на +10,7% после +10,6% месяцем ранее.

3.3. Двухзначные темпы роста в ноябре продолжает демонстрировать химическая промышленность: +13,8% г/г после +15,0% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,4 п.п. после +1,6 п.п.). Наибольший плюс – в фармацевтической отрасли +28,8% г/г после +13,8% г/г. В производстве химических веществ и продуктов, а также производстве резиновых изделий темпы роста составили +11,7% г/г после +15,6% г/г и +9,9% г/г после +13,7% г/г соответственно. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в ноябре превышен на +7,4% после +8,6%.

3.4. Нефтеперерабатывающий комплекс после двух месяцев спада по итогам ноября вышел в положительную область: +0,1% г/г после -1,9% г/г. К уровню двухлетней давности -1,0% после -1,7% месяцем ранее.

3.5. Устойчивым остаётся рост в пищевой промышленности – в ноябре +3,3% г/г после +4,2% г/г месяцем ранее (положительная динамика отмечается на протяжении последних 15 месяцев). В частности, производство пищевых продуктов – +4,5% г/г после +5,7% г/г, напитков – +3,6% г/г после +4,4% г/г. К уровню двухлетней давности динамика в целом по комплексу составила +5,2% после +5,4% месяцем ранее.

4. Добывающий сектор в ноябре продемонстрировал темпы -0,4% г/г после -0,1% г/г в октябре. При этом опережающий рост в ноябре продемонстрировала добыча прочих полезных ископаемых (+26,6% г/г

после -15,7% г/г). С устранением сезонного фактора в ноябре в целом по сектору – околонулевая динамика (+0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,2% после -2,1% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. динамика добычи полезных ископаемых составила на -1,1% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение 7 месяцев.

5. Рост объёма строительных работ в годовом выражении в ноябре ускорился до +4,8% г/г (+3,2% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности рост на +10,1% (+12,2% в октябре). С исключением сезонности в ноябре объём строительных работ составил -0,3% м/м SA после роста на +0,5% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. объём строительных работ вырос на +7,8% г/г (+8,1% г/г за 10 месяцев 2023 г.).

6. В ноябре рост объёмов оптовой торговли сохранился на высоком уровне в +19,5% г/г после +25,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -5,7% (-3,8% в октябре). С исключением сезонности объёмы оптовой торговли в ноябре составили -0,4% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев оптовая торговля превысила уровень прошлого года на +10,5% г/г (по итогам 10 месяцев 2023 г. рост на +9,6% г/г).

7. В ноябре грузооборот транспорта вырос на +0,6% г/г после роста на +2,9% г/г в октябре, к уровню двухлетней давности -4,8% (-3,7% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в ноябре -0,4% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. темпы улучшились до -0,6% г/г после -0,8% г/г за 10 месяцев 2023 г. Без трубопроводного транспорта в ноябре грузооборот вырос на +0,9% г/г после роста на +2,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности темпы составили -0,7% после роста на +0,1% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре грузооборот -0,3% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,4% г/г (после +2,5% г/г по итогам 10 месяцев).

8. Кредитование экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в ноябре превысило уровень прошлого года на +25,6% г/г после +25,0% г/г в октябре. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост – на +1,9% м/м SA, как и месяцем ранее. Кредитование юридических лиц в рублях в годовом выражении выросло на +26,3% г/г после +25,6% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост сохранился на уровне октября: +1,9% м/м SA. Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) ускорилось до +24,3% г/г после +23,8% г/г в октябре. С исключением сезонности рост относительно октября замедлился: +2,0% м/м SA после +2,2% м/м.

9. Потребительская активность продолжила расти в ноябре. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре вырос на +8,9% г/г в реальном выражении после +10,8% г/г месяцем ранее (+4,0% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,1% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +5,7% г/г в реальном выражении.

Оборот розничной торговли в ноябре сохраняет двузначные темпы роста: +10,5% г/г в реальном выражении после +12,7% г/г в октябре (+1,8% к уровню ноября 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,3% м/м SA месяцем ранее. В целом за 11 месяцев текущего года показатель вырос на +5,9% г/г в реальном выражении. Платные услуги населению в ноябре увеличились на +4,2% г/г после +5,6% г/г в октябре (+7,7% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонного фактора: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,3% г/г. Оборот общественного питания¹ в ноябре был выше уровня прошлого года на +8,6% г/г в реальном выражении после +9,5% г/г месяцем ранее (+25,1% к ноябрю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,9% м/м SA после +1,5% м/м SA в октябре. С начала текущего года общепит вырос на +12,5% г/г в реальном выражении.

10. С начала года по 25 декабря инфляция составила 7,42% (7,12% на 18 декабря), год к году – 7,59% г/г после 7,48% соответственно. По итогам ноября инфляция составила 7,5 г/г после 6,7% г/г в октябре. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре +15,1% г/г (в октябре рост на +13,5% г/г). В целом по промышленности в ноябре индекс вырос на +21,9% г/г после +21,6% г/г в октябре.

11. Безработица в ноябре второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,9% от

рабочей силы. В октябре 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении ускорился и составил +17,2% г/г после +13,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,9% г/г после +7,2% г/г. За 10 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,7% г/г, реальная – на +7,7% г/г.

Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/>

Таблица 9. Основные экономические и социальные показатели

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность												
ВВП	3,3	4,4	5,1	5,5	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	-1,6	-23,9	5,5	0,5	2,9	2,9	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	7,8	4,8	3,2	8,0	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	10,5	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	5,7	8,9	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	5,9	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,3	4,2	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,5	8,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-0,6	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,4	0,9	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	10,0 ¹	-	-	13,3	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,6	4,3	5,3	5,3	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,4	-0,1	-1,1	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	7,5	8,1	9,5	10,2	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	5,7	7,5/7,59 ²	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей												
Промышленность	2,7	21,9	21,6	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	1,4	52,3	56,9	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	1,8	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7 ³	-	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,7 ³	-	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4 ¹	-	-	4,9	5,4	3,2	-1,5	-0,6	-4,3	-1,7	1,5	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 ¹	-	-	5,1	5,1	4,6	-1,0	-0,2	-5,3	0,0	2,0	3,3
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	75,9	76,0	76,0	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,6	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,6	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-18,6	-23,2	-20,6	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	3,2	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,2	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь–сентябрь 2023 г.

² В ноябре / по состоянию на 25 декабря

³ Январь–октябрь 2023 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	3,6	4,3	5,3	5,3	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,4	-0,1	-1,1	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
добыча угля	1,3	-4,0	2,2	2,6	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-1,9	-0,9	-0,5	-2,3	-0,6	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-2,2	26,6	-15,7	0,1	-8,7	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,4	-0,8	6,3	3,7	2,1	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	7,5	8,1	9,5	10,2	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
пищевая промышленность	5,0	3,3	4,2	6,4	5,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	7,4
в т.ч.												
пищевые продукты	6,2	4,5	5,7	8,9	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,5	3,6	4,4	-2,9	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	-6,7	-23,0	-28,2	-11,8	15,0	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
лёгкая промышленность	4,7	5,7	5,2	7,2	5,6	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,6
в т.ч.												
текстильные изделия	0,4	7,3	5,0	4,8	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	4,6	-1,0	-0,9	6,1	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из неё	13,2	21,5	23,0	14,7	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-1,2	6,1	6,2	4,1	-1,4	-10,0	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	10,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	-0,8	11,8	12,4	11,6	-2,2	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,0	1,9	0,0	-3,4	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	0,5	5,2	10,2	9,3	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	3,0	0,1	-1,9	0,8	8,4	2,8	-0,4	0,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
химический комплекс	6,2	13,8	15,0	11,2	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	6,4	11,7	15,6	10,8	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	0,6	28,8	13,8	6,4	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,9	9,9	13,7	16,6	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,9	6,7	5,9	5,2	4,4	-5,1	3,6	-3,5	1,0	5,5	15,2	9,3
металлургический комплекс	9,5	5,7	9,4	9,2	14,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.												
металлургия	3,7	4,9	1,2	2,0	8,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлические изделия	27,4	8,3	34,5	31,5	36,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
машиностроительный комплекс	23,3	28,8	28,2	37,9	32,0	3,5	-5,7	-6,6	-9,9	-8,7	3,6	11,8
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	34,7	38,9	31,4	42,7	38,6	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	22,6	22,8	25,4	23,4	35,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	5,5	6,5	12,7	10,7	5,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	12,7	53,1	41,0	48,3	52,3	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	29,5	21,8	27,7	47,2	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
прочие производства	7,7	2,3	13,4	19,7	6,0	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т.ч.												
мебель	25,9	42,0	45,7	41,6	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие готовые изделия	9,6	8,9	20,2	24,2	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,3	-7,6	5,1	14,1	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	-0,5	1,3	0,5	0,2	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,5	3,0	3,5	3,4	-1,7	-9,3	-3,3	-6,3	-7,5	-6,1	8,1	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

*С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р)

Тюменская область

Тюменская область — субъект Российской Федерации, расположенный на юге Западной Сибири. Входит в состав Уральского федерального округа, является частью Западно-Сибирского экономического района. Административный центр — город Тюмень.

Особенностью Тюменской области является то, что в её состав входят два других субъекта Российской Федерации — Ханты-Мансийский автономный округ — Югра и Ямало-Ненецкий автономный округ.

Территориально Тюменская область граничит на северо-западе с Архангельской областью и (одновременно) Ненецким автономным округом, на западе — с Республикой Коми, на юго-западе со Свердловской и Курганской областями, на юге — с Северо-Казахстанской областью Казахстана, на юго-востоке — с Омской и Томской областями, на востоке и северо-востоке — с Красноярским краем; на севере омывается Карским морем. Тюменская область является единственным регионом России,

простирающимся (вместе с автономными округами) от морей Северного Ледовитого океана на севере и до государственной границы на юге.

Площадь области с автономными округами — 1 464 173 км²; собственно Тюменской области — 160 122 км². Если рассматривать общую площадь, то область занимает 3-е место среди субъектов РФ, уступая лишь Якутии и Красноярскому краю, и является одной из крупнейших административно-территориальных единиц в мире (11-е место).

Вместе с автономными округами составляет крупнейший нефтегазоносный регион России и один из крупнейших таких регионов в мире. Большая часть российской нефти добывается в Югре, газа — на Ямале. Югра также занимает 2-е место по масштабу экономики в России и 3-е место в рейтинге социально-экономического положения регионов. Современное устройство области и автономных округов в её составе было закреплено в 1993 году; до этого автономные округа управлялись напрямую из Тюмени.

География

Тюменская область (с автономными округами ХМАО—Югрой и ЯНАО) находится в западной части Западно-Сибирской равнины. Самая северная точка Тюменской области — остров Вилькицкого 73°30' с. ш. (самая северная материковая точка располагается на полуострове Ямал — мыс Скуратова 72°52' с. ш.), самая западная — у истоков реки Северная Сосьва, (59°18' в. д.), крайняя восточная — в Нижневартовском районе у истока реки Вах (85°41' в. д.), крайняя южная — в Сладковском районе, на границе с Казахстаном (55°10' с. ш.). Общая протяжённость с севера на юг составляет 2100 км, а с востока на запад — 1400 км.

Область находится в природных зонах арктических пустынь, тундры, лесотундры (север и центр Ямало-Ненецкого АО), тайги (юг Ямало-Ненецкого АО, Ханты-Мансийский АО, север южной части Тюменской области), смешанных лесов и лесостепи (центр и юг южной части Тюменской области).

Площадь юга Тюменской области (без автономных округов) составляет 160 122 км².

Население

Численность населения области по данным Росстата составляет 3 851 234 чел. (2023). Плотность населения — 2,63 чел./км² (2023). Городское население — 80,33 % (2022).

Население юга Тюменской области составляет 1 537 416 чел. (2020 г.). Плотность населения юга Тюменской области составляет 9,60 чел./кв.км. (2020 г.).

Коренные народности — ненцы (в округах), ханты, манси (в округах), селькупы (в округах), сибирские татары в южной части области.:

Экономика

Лесное хозяйство

На территории Тюменской области покрытые лесом лесные участки занимают 6,9 млн га, из них 37 % представлены ценными хвойными породами, 63 % — мягколиственными.

Запасы древесины в лесах составляют около 1 млрд м³. Потенциально возможный ежегодный объём заготовки древесины (расчётная лесосека) определён в размере 16,45 млн м³, в том числе по хвойному хозяйству — 3,15 млн м³. Ежегодные общие объёмы заготовки древесины составляют 15-20 % от расчётной лесосеки (по хвойным породам — около 30 %).

В регионе действует ряд крупных промышленных предприятий. Заготовкой древесины на территории региона занимаются более 50 предприятий. Работают крупные мебельные компании.

Промышленность

По объёму промышленной продукции Тюменская область с автономными округами занимает 1-е место в России. Основной отраслью является топливная промышленность, на долю которой приходится 86,4 % объёма промышленного производства. Значительная часть нефти (64 %) и газа (91 %) страны добывается в Югре и на Ямале. За 2003 год добыто 283 млн тонн нефти и газового конденсата, 564 млрд м³ природного газа.

Переработка углеводородного сырья осуществляется заводами в г. Губкинском, Муравленко

(ЯНАО), Сургуте (ХМАО—Югра); Белозерским и Южно-Балыкским ГПЗ. В Тобольске расположено крупнейшее в России предприятие нефтехимической промышленности — Тобольский нефтехимический комбинат, ликвидирован в 2004 году через процедуру банкротства. В его состав входило несколько мощных производств по переработке нефти и газа. В Тюмени — Антипинский нефтеперерабатывающий завод. ЗАО «Антипинский НПЗ», кредитор решил его обанкротить. Коэффициент специализации (душевого производства) по нефти — 30, по газу — 41. Имеющиеся в Тюменской области запасы нефти и газа создали предпосылки для развития не только мощной нефтегазовой промышленности, но и определяют развитие других отраслей.

Основная направленность предприятий машиностроения (3,6 %): нефтепромысловое, геологоразведочное, нефтеперерабатывающее оборудование, тракторные прицепы, деревообрабатывающие станки. Главные предприятия машиностроения:

Тюменский аккумуляторный завод (действующее, прибыльное предприятие)

Тюменские моторостроители (действующее, прибыльное предприятие)

АО «ГМС НЕФТЕМАШ» (действующее, прибыльное предприятие)

Тюменский судостроительный завод — выпускает грузовые теплоходы, баржи, танкеры и другие суда. (В 2011 году продан девелоперской компании под застройку коммерческой недвижимости)

В химической и нефтехимической промышленности осуществляется выпуск бутадиена, синтетических смол, полиэтиленовых труб. Производится около трети объемов сжиженного бытового газа.

Лесохимический комплекс представлен в основном лесозаготовительной и деревообрабатывающей отраслями промышленности. Значительную часть древесины пока вывозят из подрайона в необработанном виде (круглый лес, рудстойка, дрова)

Пищевая промышленность представлена более 388 предприятиями. Производятся хлебобулочные, мучные и кондитерские изделия, мясо, колбасы, молочные продукты. Крупнейшими и ведущими предприятиями в хлебопекарной области являются «Хлебокомбинат «Абсолют» и «Тюменский хлебокомбинат», в молочной — «Золотые луга» и «Молочный Завод Абсолют», в мясной отрасли — «Мясокомбинат Ялуторовский» и «Ишимский мясокомбинат», а в кондитерской — «Фабрика Печенья», «Кондитерская фабрика «Кураж» и «Кондитерская фабрика «Квартет». Также, в регионе производятся алкогольные и безалкогольные напитки. Производителями напитков в регионе являются «Безалкогольные напитки», «Уральские напитки», «Бенат» и «Ишимский винно-водочный завод»

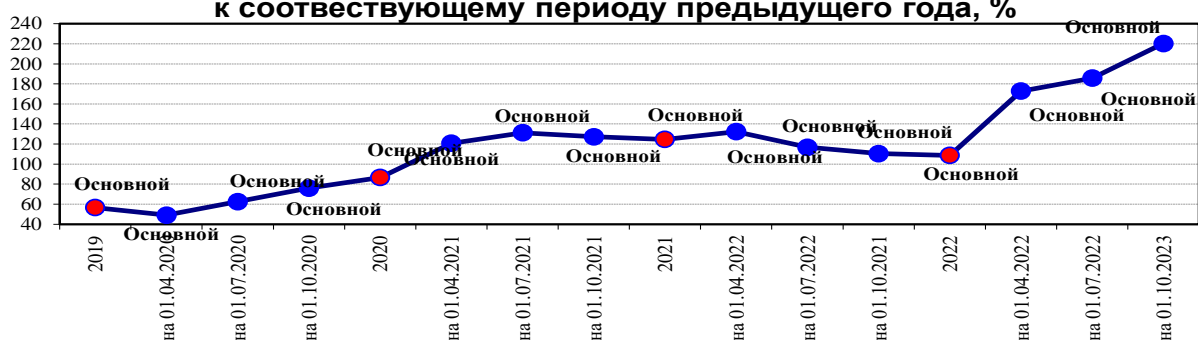
Основные экономические и социальные показатели Тюменской области за 2023 год¹

Промышленность

По данным Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу, объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций города Тюмени (без субъектов малого предпринимательства), по отдельным видам экономической деятельности за 9 месяцев 2023 года увеличился в действующих ценах по сравнению с 9 месяцами 2022 года на 220,3% и составил 318,1 млрд. рублей.

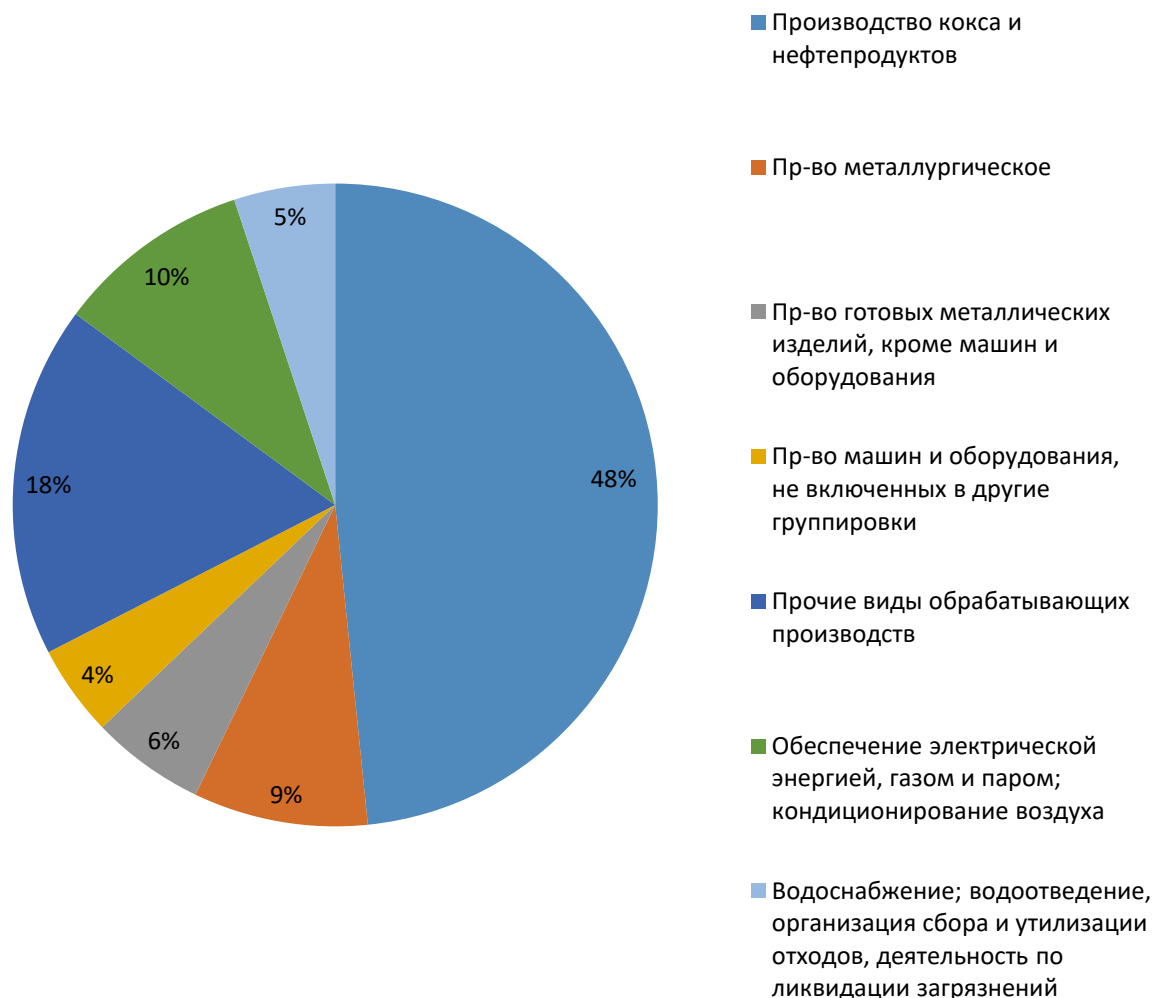
¹ https://72.rosstat.gov.ru/ofs_prom_ug?print=1

**Объем отгруженных товаров собственного производства,
выполненных работ и услуг собственными силами
организаций (без субъектов малого предпринимательства)
к соответствующему периоду предыдущего года, %**



В структуре объема отгруженных товаров на производство кокса и нефтепродуктов приходится – 48,4% (153926,3 млн. рублей), на обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 9,8% (31193,4 млн. рублей), на металлургическое производство – 8,8% (27838,2 млн. рублей), на производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – 5,7% (18185,9 млн. рублей), на водоснабжение; водоотведение, организацию сбора и утилизацию отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 5,0% (16130,8 млн. рублей), на производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки – 4,6% (14558,8 млн. рублей), на производство электрического оборудования – 3,5% (11221,9 млн. рублей), на производство прочей неметаллической минеральной продукции – 3,3% (10588,3 млн. рублей), на ремонт и монтаж машин и оборудования – 2,7% (8536,5 млн. рублей), на производство пищевых продуктов и напитков – 2,0% (6493,3 млн. рублей), на производство резиновых и пластмассовых изделий – 1,8% (5576,6 млн. рублей), на прочие виды обрабатывающего производства – 1,4% (3884,0 млн. рублей), на производство лекарственных препаратов – 1,2% (3955,2 млн. рублей), на добычу полезных ископаемых – 0,8% (2621,6 млн. рублей), на производство бумаги и бумажных изделий – 0,6% (2013,4 млн. рублей), на обработку древесины и производство изделий из дерева и пробки – 0,4% (1408,3 млн. рублей).

Структура объема отгруженных товаров по видам экономической деятельности за 9 месяцев 2023 года



В сфере «Обрабатывающих производств» объем отгруженных товаров по городу Тюмени за январь-сентябрь 2023 года по сравнению с аналогичным периодом 2022 года увеличился и составил 260% (по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) – 117,8%, по Российской Федерации – 106,4%).

За январь - сентябрь 2023 года по сравнению с аналогичным периодом 2022 года увеличился объем производства приборов для контроля прочих физических величин - на 61,1%, препаратов лекарственных – на 49,0%, топлива дизельного на 42,7%, электродов с покрытием – на 37,5%, труб, трубок и шлангов и их фитингов – на 20,4%, оконных пластмассовых блоков – на 16,9%, фанеры – на 11,1%, бетона товарного - на 8,9%, проката готового – на 7,5%, кислорода на 5,0%, электроэнергии – на 2,7%, аккумуляторов свинцовых для запуска поршневых двигателей - на 0,4%.

За январь - сентябрь 2023 года по сравнению с аналогичным периодом 2022 года снизились объемы производства насосов электроцентробежных погружных – на 16,6%, мебели - на 14,1%, спецодежды – на 12%, картона гофрированного – на 2,8%, пара и горячей воды - на 6,1%, блоков и прочих изделий сборных строительных для зданий и сооружений из цемента, бетона или искусственного камня – на 0,1%.

В сфере производства пищевых продуктов за январь - сентябрь 2023 года по сравнению с аналогичным периодом 2022 года произошло увеличение объемов производства сливок - на 97,3%, молока - на 28,4%, рыбы и продуктов рыбных переработанных на 24,1%, кондитерских изделий – на 23,7%, кисломолочных продуктов (кроме творога) – на 17,1%, комбикорма на 6,9%, сливочного масла - на 20,8%, полуфабрикатов мясных (мясосодержащих) замороженных - на 11,5%.

Объем производства муки снизился - на 20,0%, пива - на 14,9%, хлеба и хлебобулочных изделий – на 2,3%, творога - на 1,9%.

В сфере «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» объем отгруженных товаров по городу Тюмени за январь - сентябрь 2023 года по сравнению с аналогичным периодом 2022 года увеличился и составил – 112,1% (по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) – 113,2%, по Российской Федерации – 112,3%).

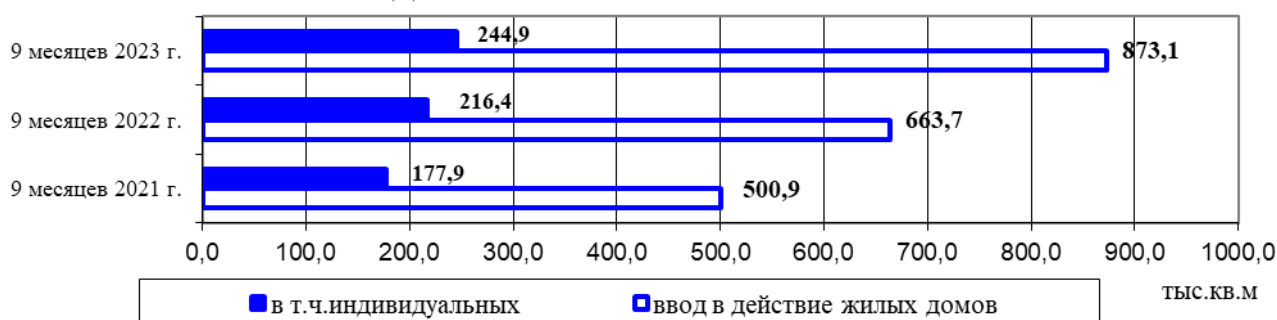
За январь - сентябрь 2023 года по сравнению с аналогичным периодом 2022 года объем отгруженных товаров по городу Тюмени в сфере «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» увеличился и составил – 131,8% (по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) – 153,7%, по Российской Федерации – 109,2%).

Строительство

За 9 месяцев 2023 года в городе введено в эксплуатацию 873,1 тыс.кв.м. общей площади жилых домов, в том числе 628,2 тыс. кв. м. в многоквартирных жилых домах и 244,9 тыс. кв. м. - в индивидуальных жилых домах.

В сравнении с соответствующим периодом предыдущего года площадь введенных в эксплуатацию жилых домов увеличилась на 31,6%. Площадь ввода индивидуальных жилых домов увеличилась на 13,2%. Индивидуальное жилье в общем объеме введенного жилья занимает 28,0%.

Динамика ввода жилых домов



По Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) площадь введенных в эксплуатацию жилых домов в январе-сентябре 2023 года увеличилась по сравнению с январем-сентябрем 2022 года на 13,0% и составила 1661,2 тыс.кв.м. Ввод жилых домов по Российской Федерации по итогам 1 полугодия 2023 года увеличился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,7% и составил 79730,3 тыс.кв.м.

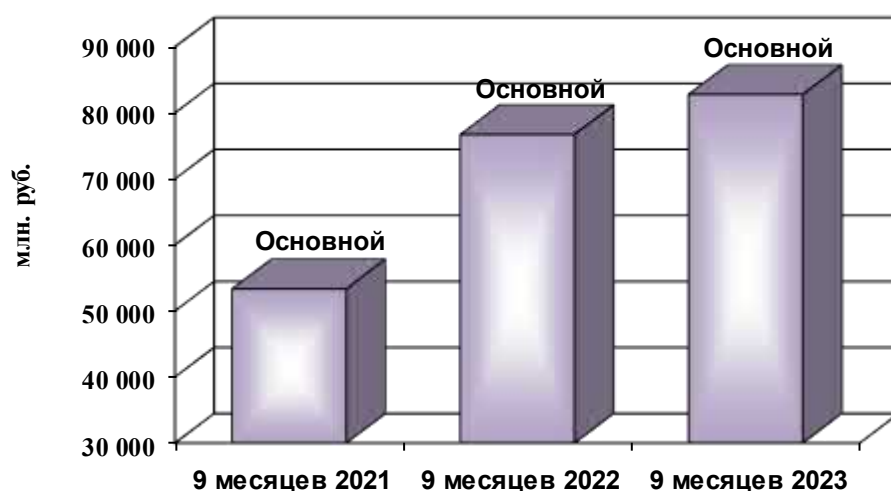
Инвестиции

За 9 месяцев 2023 года на развитие экономики и социальной сферы организациями (без субъектов малого предпринимательства) города Тюмени использовано 82,8 млрд. рублей инвестиций, что составило 98,5% в сопоставимых ценах к соответствующему периоду 2022 года.

Более половины инвестиций в основной капитал финансировалось за счет собственных средств организаций – 51,8 млрд. рублей. Привлеченные средства организаций в общем объеме использованных инвестиций составили 37,4% или 31,0 млрд. рублей. Из них 14,3 млрд. рублей бюджетные средства (в том числе: из федерального бюджета – 3,1 млрд. рублей, из бюджетов субъектов РФ - 6,6 млрд. рублей, из местных бюджетов – 4,6 млрд. рублей).

В общем объеме инвестиций затраты на приобретение машин, оборудования, включая хозяйственный инвентарь и другие объекты – 43,2%, на строительство зданий (кроме жилых) и сооружений – 30,3%, на строительство жилых зданий и помещений – 21,7%, на объекты интеллектуальной собственности – 4,1%, прочие инвестиции – 0,7%.

Инвестиции в основной капитал организаций (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами)



Большая часть инвестиций в основной капитал направлена организациями по видам экономической деятельности: «деятельность по операциям с недвижимым имуществом» – 22,4%, «транспортировка и хранение» - 21,4%, «строительство» – 7,8%, «образование» - 7,5%, «деятельность профессиональная, научная и техническая» – 6,5%, «обрабатывающие производства» - 5,9%, «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 5,2%, «добыча полезных ископаемых» - 4,8%, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» и «здравоохранение и социальные услуги» - 4,1%.

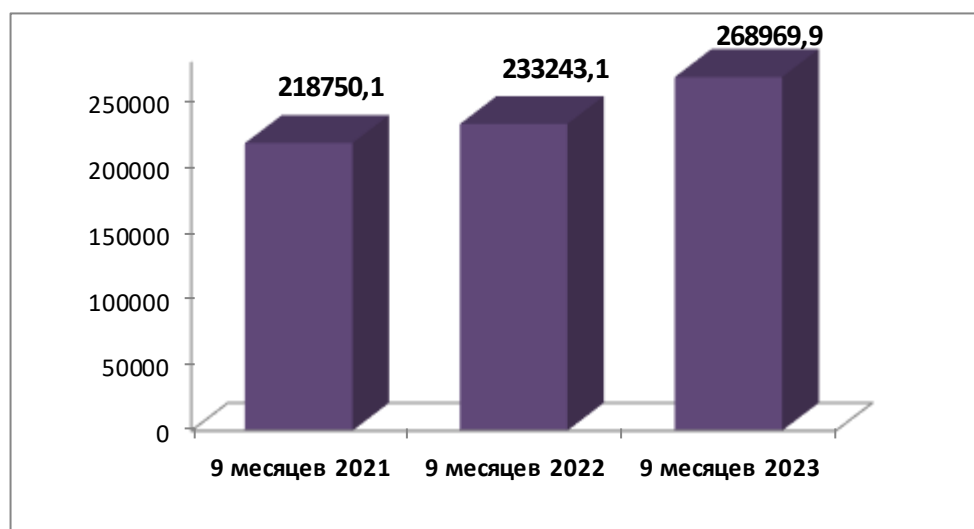
Объем инвестиций в основной капитал по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) за январь-сентябрь 2023 года снизился в сопоставимых ценах по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 13,4% и составил 160,4 млрд. рублей.

По Российской Федерации объем инвестиций в основной капитал за 9 месяцев 2023 года увеличился в сопоставимых ценах по сравнению с 9 месяцами 2022 года на 10,8% и составил 15634,5 млрд. рублей.

Торговля

Расчетный оборот розничной торговли (без учета объема скрытой деятельности) за январь – сентябрь 2023 года по городу Тюмени составил 270 млрд. рублей или 116,6% в сопоставимых ценах к уровню прошлого года (для сравнения, оборот розничной торговли за январь – сентябрь 2023 года по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) составил 407,7 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 116,6% к 2022 году, по РФ – 34031,2 млрд. рублей или 104,7%).

Динамика объема розничного товарооборота (без учета объема скрытой деятельности), млн. рублей



Оборот розничной торговли на душу населения (без учета объема скрытой деятельности) за январь - сентябрь 2023 года по городу Тюмени составил 315,5 тыс. рублей (для сравнения, оборот розничной торговли на душу населения по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) за январь - сентябрь 2023 года составил 253,9 тыс. рублей, по РФ – 232 тыс. рублей).

Количество стационарных торговых объектов по городу Тюмени по состоянию на 01.10.2023 года составило 4441 объект, из них: 2173 - продовольственные, 2099 - непродовольственные, 169 - смешанные.

Торговая площадь всех объектов розничной торговли стационарной сети по состоянию на 01.10.2023 года составила 1421,5 тыс.кв.м.

Демографическая ситуация

Численность населения города Тюмени по состоянию на 01.10.2023 года с учетом данных Всероссийской переписи населения 2020 года составила 859,99 тыс. человек (100,9% по отношению к январю - сентябрю 2022 года).

За январь - сентябрь 2023 года в городе родилось 7166 детей (91,0% по отношению к январю - сентябрю 2022 года). Число умерших за январь - сентябрь 2023 года составило 5111 человек (91,6% по отношению к январю - сентябрю 2022 года).

С учетом сложившейся в отчетном периоде рождаемости и смертности естественный прирост населения по городу Тюмени за январь - сентябрь 2023 года составил 2055 человек. По Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) естественный прирост составил 1117 человек, по Российской Федерации произошла естественная убыль населения – 352,3 тыс. человек.

За январь – сентябрь 2023 года миграционный прирост по городу Тюмени составил 2312 человек. Численность населения города Тюмени увеличилась за счет внутрирегиональной миграции на 614 человек (23,2% по отношению к январю - сентябрю 2022 года), за счет миграции из других регионов России на 480 человек (увеличилась в 1,77 раза по отношению к январю – сентябрю 2022 года), за счет миграции из государств - участников СНГ на 1250 человек (в январе – сентябре 2022 года наблюдалась миграционная убыль населения 2332 человека). А за счет миграции из стран дальнего зарубежья численность населения города Тюмени сократилась на 32 человека (в январе – сентябре 2022 года наблюдалась также миграционная убыль населения 258 человек).

Миграционный прирост населения за январь - сентябрь 2023 года по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) и по Российской Федерации составил 5005 человек и 159885 человек соответственно.

Занятость

Среднесписочная численность работающих в крупных и средних организациях города Тюмени за январь – сентябрь 2023 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 5,1 тыс. человек и составила 210,0 тыс. человек, по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) - увеличилась на 5,7 тыс. человек и составила 335,5 тыс. человек.

Кроме списочного состава работников, для работы в организациях города Тюмени на условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера привлекалось 11,2 тыс. человек, по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) – 17,2 тыс. человек.

Численность официально зарегистрированных безработных по городу Тюмени по состоянию на 1 октября 2023 года снизилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 40,5% и составила 1211 человек (число официально зарегистрированных безработных по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) снизилось на 37,8% и составило 2,3 тыс. человек, по РФ - снизилось на 27,5% и составило 451,0 тыс. человек).

На конец сентября 2023 года уровень зарегистрированной безработицы в городе Тюмени составил 0,25% (по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) уровень зарегистрированной безработицы на конец сентября 2023 года составил – 0,3%, по РФ – 0,6%).

д. Якуши

Якуши (тат. Явызби) — деревня в Тюменском районе Тюменской области России. Входит в состав Чикчинского муниципального образования.

География

Деревня находится на юго-западе Тюменской области, в пределах юго-западной части Западно-Сибирской низменности, на правом берегу реки Туры, на расстоянии примерно 17 километров (по прямой) к востоку от города Тюмени, административного центра области и района.

Климат

Климат резко континентальный, с холодной продолжительной зимой и тёплым относительно коротким летом. Среднегодовая температура — 0,7 °С. Средняя температура воздуха самого холодного месяца (января) — -17,2 °С (абсолютный минимум — -46 °С); самого тёплого месяца (июля) — 17,8 °С (абсолютный максимум — 39 °С). Безморозный период длится 121 день. Среднегодовое количество атмосферных осадков составляет 470 мм, из которых 365 мм выпадает в тёплый период. Продолжительность залегания снежного покрова составляет в среднем 151 день.

Часовой пояс

Деревня Якуши, как и вся Тюменская область, находится в часовой зоне МСК+2. Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +5:00.

Население

Население деревни Якуши Тюменского района Тюменской области 2024. Численность населения деревни Якуши составляет 826 человек.

10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Общее влияние политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок жилой недвижимости

Политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе в последние полгода отображается на рынке жилья весьма ощутимо. В последнее время участились случаи, когда продавцы отменяют сделки в страхе перед потерями, связанными с ростом курса доллара. Данный факт, в свою очередь, разогревает спрос, который спешить приобрести недвижимость. В целом, на фоне общих депрессивных влияний в экономике, в комплексе сдерживают как рост, так и падение цен. В целом склоняя рынок в сторону постепенного, но уверенно роста цен и общего спроса на жилье.

Структура жилого фонда подразделяется на:

- Ветхое жилье
- Деревянный фонд
- Государственная, муниципальная, смешанная собственность
- Рыночные категории

Таблица 10 Нерыночные типы жилья

Наименование	Характеристика
Ветхое жилье	официально признанное непригодным к эксплуатации жилье
Деревянный фонд	полностью несовременная и не конкурентоспособная категория жилья, за исключением так называемых «срубов»
Устаревшее	-физически устаревшее жилье – старое, но пока еще не признанное официально ветхим -морально устаревшее жилье – распложенное в местах и районах, никак не располагающих к проживанию в современных условиях, и е претерпевающих никакого развития с точки зрения даже минимальной инфраструктуры

Нерыночные категории приблизительно равными долями распределены среди жилья, находящегося, как в частной собственности, так и в иной.

Для какого-либо серьезного анализа следует рассматривать только рыночные категории жилого фонда, включая и соответствующую часть ветхого жилья и деревянного фонда.

В конечном итоге, реальный рынок жилья в районе расположения оцениваемого имущества, представлен, во-первых, только жильем, находящимся в частной собственности, во-вторых, в принципе конкурентоспособной его частью (не включающей все вышеуказанные нерыночные категории жилья).

Рынок жилья в районе расположения оцениваемого имущества, представлен жильем – «эконом класс».

Выводы по подразделу: Исходя из количественных и качественных характеристик объекта оценки, Оценщик сделал вывод о его принадлежности к индивидуальным домам, класс - «эконом класс».

10.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Анализ рынка жилой недвижимости в д. Якуши Тамбовской области достаточно развит. Наибольшее число предложений к продаже жилых домов сосредоточено в крупных населенных пунктах.

Что касается цен на участки под ИЖС и СНТ, то они в зависимости от благоустройства, расположения, наличия рядом дорог очень разнятся. Так, в сельских районах земля дешевле, чем в городах и близ них, вдвое, а то и втрое.

Исходя из анализа рынка недвижимости, подобной оцениваемой, диапазон средних стоимостей 1 кв.м. жилых домов с земельными участками, в районе расположения объекта оценки, на дату оценки, представлен в таблице ниже:

Таблица 11.

Объект недвижимости	Минимальная цена 1 кв.м., руб	Максимальная цена 1 кв.м., руб	Средняя цена 1 кв.м., руб.
Жилые дома	38 333	100 000	69 167
Земельные участки	615	2 041	1 328

Источник: Данные сайтов: <https://www.domofond.ru>, <https://www.avito.ru/>, <https://ruads.org> и др.

Примечание: Предложения к продаже жилых домов могут включать надводные постройки и иные улучшения, в том числе мебель. Таким образом, при определении рыночной стоимости, необходимо исключать стоимость надводные постройки и иные улучшения, в том числе мебель, из общей стоимости. Кроме того, стоимость жилых домов включает в себя стоимость земельного участка, представляют собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости

Предложения о продаже земельных участков в районе расположения объекта оценки на дату оценки находятся в диапазоне от 615 руб./кв.м до 2 041 руб./кв.м.

Предложения о продаже жилых домов в районе расположения объекта оценки на дату оценки находятся в диапазоне от 38 333 руб./кв.м до 100 000 руб./кв.м.

Ставки доходности и периоды окупаемости инвестиций на рынке

Следует учесть тот факт, что жилье – как объект инвестиций, пока еще слабо котируется на рынке. В целом же, как правило, приемлемые сроки окупаемости для инвесторов колеблются от 16-20 лет окупаемости, рассчитанные от Дохода от объекта (условного). Инвестиционная привлекательность в сегменте так называемых скупщиков (при вынужденной продаже) полностью заключается в немедленной перепродаже. Типичная ставка доходности в сегменте – 4-6,5% годовых.

Скидка на торг

Минимальная скидка является базовой. Ее размер не зависит от какого-либо специального параметра – она просто возможна при обычном рыночном торге. То есть ее следует применять при положительном анализе всех специальных параметров.

Таблица 12. Скидки на торг

Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей на 01.01.2024 года

Категория: [Корректировки индивидуальных домов \(опубликовано 16.01.2024 г.\)](#)



Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных¹, садовых) домов и гаражей - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта.

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей),

зарегистрированных на сайте [Statrielt](#), проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью до <u>100 кв.м.</u> с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,96	0,95	0,93
2	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>100 - 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,87	0,97	0,93	0,95	0,95	0,92
3	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,85	0,95	0,91	0,94	0,94	0,90
4	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,78	0,92	0,86	0,91	0,90	0,85
5	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью до <u>150 кв.м.</u> с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
6	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>от 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,88	0,98	0,94	0,94	0,94	0,93
7	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,91	0,91	0,88
8	<u>Садовый</u> (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,85	0,95	0,91	0,93	0,92	0,88
9	<u>Индивидуальный гараж</u> с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,84	0,97	0,92	0,93	0,93	0,89

Примечания:

1. Учитывались Дачные дома, соответствующие индивидуальным жилым домам по капитальности, классу качества и отделке, расположенные на земле для садового (дачного) строительства.

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большой общей площадью,

- верхняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

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

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

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

Источник: согласно данным Интернет-портала <https://statriel.ru> состоянию на 01.01.2024 г

Таблица.13. Скидка на торг. Земельные участки

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 16.01.2024 г.\)](#)



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

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,99	0,94	0,95	0,95	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,97	0,92	0,93	0,93	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,92	0,85	0,90	0,87	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,89	0,81	0,87	0,85	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,92	0,91	0,87

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,

- верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

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

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

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

Источник: согласно данным Интернет-портала <https://statirelt.ru> по состоянию на 01.01.2024 г.

Рыночная экспозиция.

Величина экспозиции приводится в месяцах, необходимых в среднем на рынке для продажи объекта.

Типичные для рынка сроки рыночной экспозиции, сроки продажи, сроки ликвидности индивидуальных домов и гаражей.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее пятидесяти предложений в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты наименьшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты наибольшей площади и цены предложения, худшего качества.
- Среднее значение выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Таблица 14. Индивидуальные жилые дома

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка индивидуальных домов и гаражей на 01.01.2024 года

Категория: **Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 16.01.2024 г.)**



Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки¹ продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка индивидуальных домов, дач², садовых домов и гаражей (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ³	По регионам ⁴		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	2	9	5	4	4	6
2	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	3	12	6	5	5	7
3	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	5	17	9	7	9	10
4	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	10	30	20	15	18	22
5	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	1	8	4	3	4	4
6	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	1	9	5	5	5	6

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ³	По регионам ⁴		
					А группа	Б группа	В группа
7	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	10	18	14	10	13	16
8	Садовый участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	1	9	4	3	4	4
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	2	9	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. Дача - здание, аналогичное индивидуальному жилому дому по степени капитальности, оборудованию и отделке, расположенное на участке для дачного строительства

3. 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.

4. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

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

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

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

Источник: согласно данным Интернет-портала <https://statriel.ru> состоянию на 01.01.2024 г

Таблица 15. Земельные участки

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2024 года 1

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 16.01.2024 г.)



- типичные для рынка сроки¹ продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	6
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования , а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	9	6	5	6	7
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	24	12	10	11	13
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	25	14	12	12	16

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 срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,
 - верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: согласно данным Интернет-портала <https://statirel.ru> состоянию на 01.01.2024 г.

Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации¹ ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 16. Градации ликвидности¹

Ликвидность	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Примерный срок реализации, календарных дней	Менее 61	181-270	541-720	Более 720 дней, либо срок реализации не может быть определен

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам.

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

- Жилые дома пользуются стабильным спросом на рынке, что обуславливается их ограниченным предложением.
- Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры микрорайона.
- Состояние здания, в котором находится Объект оценки, находится в пределах естественного

¹ Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDiligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

износа. Состояние объекта оценки пригодно для проживания и не снижает ликвидность объекта.

• Площадь объекта оценки является типичной. Как следствие, ликвидность объекта находится на рыночном уровне.

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит от 181 до 270 дней.

Выводы по подразделу:

Объекты оценки представляют собой индивидуальный жилой дом и земельный участок. Оценщик в рамках данной оценки использует корректировки согласно данными исследования Statrliet.ru. Ликвидность объекта оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит от 181 до 270 дней.

10.4 Ценообразующие факторы, влияющие на величину цен сделок / предложений, в том числе используемые при определении стоимости недвижимости

В таблицах, ниже на основании данных портала Statrliet рынка жилой недвижимости по состоянию на 01 января 2024 года приведены коэффициенты, отражающие различие в стоимости.

Таблица 17 *Корректировка на долю земельного участка в стоимости домовладения*

Доля стоимости земли в стоимости домовладения (комплекса недвижимости) на 01.01.2024 года

Категория: [Корректировки индивидуальных домов \(опубликовано 16.01.2024 г.\)](#)



- доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (земля, здания, инженерная инфраструктура участка).

Исследование рынков недвижимости застроенных и свободных территорий городов и поселков с различной численностью населения выявило вполне определенные и устойчивые во времени соотношения стоимости земельных участков и расположенных на них улучшений. Для анализа использовались цены предложений индивидуальных домов в хорошем и новом состоянии, обеспеченных всеми коммуникациями, продаваемых совместно с участками (полностью застроенными), и свободных участков, расположенных рядом или в аналогичных местах. Рассматривались такие соотношения в центральных районах городов, культурно - исторических центрах, торговых районах, спальных районах, на окраинных территориях и в зонах смешанной застройки, учитывая зонирование территорий, разрешенное использование участков, а также назначение объектов.

Анализ показал:

1. Зависимости этого показателя от численности населения городов и поселков, от расположения по отношению к центру населенного пункта от разрешенного использования земельного участка не выявлены. Расхождения результатов незначительны.
2. Выявлено изменение этого соотношения в зависимости от назначения зданий и плотности застройки внешнего окружения.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

¹Градации ликвидности приведены в соответствии с «Рекомендациями по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога» ПАО «Сбербанк России».

№	Назначение объектов ¹	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение ²
1	Индивидуальные жилые и дачные дома, полностью построенные, в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках, расположенных в плотно застроенных зонах	0,15	0,25	0,19
2	Индивидуальные жилые и дачные дома, полностью построенные, в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках, расположенных на плотно застроенных особо ценных рыночно привлекательных уникальных землях: у моря, озера, реки или с панорамным видом на уникальный ландшафт, либо в плотно застроенных зонах с пересеченной местностью	0,17	0,30	0,22
3	Садовые дома, полностью построенные в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках для садоводства, расположенных на плотно застроенных территориях	0,17	0,35	0,27

Примечания:

1. В исследовании использовались объединённые объекты:

- с неделимыми земельными участками (общей площадью, близкой к нормативной), обеспеченными инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твёрдым покрытием. ("Обеспеченность" - наличие подключения или возможность безвозмездного подключения к коммуникациям);

- с зданиями в хорошем и новом состоянии, расположенными на земельных участках общей площадью в пределах нормы. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на "Физический износ"). В расчет также принимались капитальные Дачные дома. «Хорошие» и «новые» объекты принимались согласно оценочному (субъективному) описанию объявлений без детального анализа технического состояния (износа) улучшений. Поэтому поправку на состояние (износ) строения рекомендуем рассчитывать от базового среднего значения между «хорошим» и «новым». (Дополнение от 04.10.2022 года).

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

- Нижняя граница – индивидуальные дома самого высокого уровня качества и комфорта, построенные по индивидуальному проекту, или индивидуальные дома, расположенные на участках общей площадью, близкой к минимальной норме, или на участках низкой ликвидности.

- Верхняя граница - индивидуальные дома стандартной (или обычной, массовой) постройки или на участках общей площадью, близкой к максимальной норме, или на участках, расположенных ближе к административному центру.

При продаже построенных домов земельный участок «следует судьбе» этого дома. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельностоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для целей залога, формирования отдельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских территориях, как правило, застроенных очень плотно. Также это затруднительно на низкоинформативных рынках.

Источник: согласно данным Интернет-портала <https://statiel.ru> состоянию на 01.01.2024 г.

Таблица 18 *Корректировка местоположение индивидуального дома в населенных пунктах и обществах ДНП и СНТ*

на Местоположение индивидуального дома в населенных пунктах и обществах ДНП и СНТ - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: **Корректировки индивидуальных домов** (опубликовано 16.01.2024 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов, дач, расположенных на земельных участках, на Местоположение в малых городах, посёлках, сельских населенных пунктах и обществах (ДНП и СНТ).

Корректировки удельной стоимости индивидуального (жилого, дачного, садового) дома на местоположение с учетом приближенности к центру, к дороге, к морю, к озеру, к реке, к лесу, к промышленным объектам, к химическому, строительному или металлургическому производству, к свалке мусора, к автодороге или к другим объектам, являющимся источниками загазованности, запыленности, повышенного шума и прочих негативных экологических, социальных и экономических факторов.

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

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

№	Ценовая зона	Характеристика ценовой зоны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Административный центр	Характеризуется размещением объектов органов управления, наличием объектов социальной инфраструктуры (культурные, образовательные и медицинские учреждения), наличием магазинов и предприятий общепита, высокой плотностью застройки территории, активным использованием для проживания и отдыха			1,00
2	Зона плотной индивидуальной застройки	Характеризуется активным использованием для проживания и отдыха	0,80	0,97	0,87
3	Зона неплотной индивидуальной застройки	Характеризуется наличием незаселенных, неиспользуемых домов, незастроенных (свободных) земельных участков	0,70	0,89	0,79
Иные факторы местоположения:					
	Жилая зона с обычными условиями	Характеризуется средними (обычными) условиями окружения: экологически безопасная территория, наличие всей необходимой инфраструктуры, экономически и социально развитый район			1,00
4	Зона высокой рыночной привлекательности	Характеризуется наличием в окружении (или в шаговой близости) объектов (или факторов) особой привлекательности: моря, озера, реки или панорамного вида на море, озеро, реку, пойму, парковую зону, лес и др.; либо дом находится в зоне влияния положительных экономических или социальных факторов: в коттеджном (или дачном) посёлке премиум-класса, научном городке и пр., вблизи группы торговых центров	1,07	1,23	1,14
5	Зона с негативными неустраняемыми* факторами окружения	Характеризуется наличием в окружении объектов, снижающих рыночную привлекательность (цену): производственных объектов химического, строительного, металлургического производства, животноводческих и птицеводческих комплексов, звероферм, крупных автодорог и ж/д узлов, нефтебаз, свалок мусора и других объектов, являющихся источниками загазованности, запыленности, повышенного шума и т.д., либо других внешних негативных социальных и экономических факторов (неблагополучный район и др.)	0,74	0,93	0,85

* - устранимые негативные факторы окружения можно учесть в сумме затрат на устранение.

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений в зависимости от качества благоустройства.

Источник: согласно данным Интернет-портала <https://statiel.ru> состоянию на 01.01.2024 г.

Таблица 19. *Корректировка на материал стен, конструкцию индивидуального дома*
на Материал стен, конструкцию индивидуального дома - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: [Корректировки индивидуальных домов \(опубликовано 16.01.2024 г.\)](#)



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).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно каменные (частично - из легких блоков), с облицовкой или оштукатуренные)			1,00
2	Монолитные сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные кирпичные или блочные и с наружной отделкой облицовочными материалами	1,02	1,07	1,04
3	Облегченные здания	Фундамент — каменный. 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	0,93	0,92
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) утепленные и облицованные	0,72	0,83	0,78
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	0,60	0,78	0,70

Источник: согласно данным Интернет-портала <https://statrielt.ru> состоянию на 01.01.2024 г

Таблица 20. Корректировка на качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома

на Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: [Корректировки индивидуальных домов \(опубликовано 16.01.2024 г.\)](#)



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 за истекший квартал

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
На наружную (внешнюю) отделку фасадов дома					
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены, покрытые высококачественным кирпичом; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом, блокхаусом	1,06	1,08	1,07
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,08	1,15	1,11
На внутреннюю отделку помещений и оборудование					
4	Без внутренней отделки	Здание со стенами, оконными блоками и наружными дверными блоками, с выровненными стяжкой полами, крышей и кровлей, при наличии систем коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, вентиляция), без инженерного оборудования (котлов, кухонных плит, сантех. приборов, светильников, кондиционеров), без внутренних дверных блоков, без шпатлевки и финишной отделки	0,76	0,81	0,77
5	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпатлёваны и покрашены. Полы: стяжка, линолеум, ламинат, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование. Отделочные материалы - эконом-класса качества			1,00
6	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	1,03	1,07	1,05
7	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)	1,10	1,18	1,13

Источник: согласно данным Интернет-портала <https://statrielt.ru> состоянию на 01.01.2024 г

Таблица 21. Корректировка на коммуникации индивидуального дома

на Коммуникации индивидуального дома - корректировки на 01.01.204 года

Категория: **Корректировки индивидуальных домов** (опубликовано 16.01.2024 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Коммуникации - отношение удельных рыночных цен домов, различных по наличию коммуникаций.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных (жилых, дачных садовых) домов (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки), отличающихся обеспеченностью инженерными коммуникациями.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	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" (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	0,98
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 (отсутствие / наличие)	0,94	0,97	0,96
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,93	0,95	0,94
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)	0,89	0,94	0,92
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)	0,85	0,93	0,90
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	0,95	0,94
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)	0,92	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

Примечания:

1. Указаны наиболее распространенные и типичные для рынка недвижимости варианты коммуникаций и обеспечения источниками энергии жилых домов. Другие виды коммуникаций и источников энергии: печное дровяное отопление, котлы на жидком топливе, солнечные коллекторы, тепловые насосы и прочие виды - не указаны в таблице корректировок, так как рыночные затраты на их строительство, монтаж оборудования (с учетом износа) и эксплуатацию (с учетом расходных материалов и топлива) требуют индивидуального расчёта.
2. В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации запланированы на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по ограниченным государством тарифам. В этом случае корректировка на эти виды коммуникаций должна быть рассчитана индивидуально и учитывать рыночную стоимость внутренних коммуникаций (по участку и по дому) и размер регулируемой (или фиксированной, незначительной) оплаты подсоединения и оформления документов по этому виду коммуникаций.
3. Указанные корректировки рассчитаны исходя из типичной для данной зоны (территории) мощности коммуникаций. Если мощность не типична для данной зоны, то требуется их индивидуальная рыночная оценка с учетом фактической мощности и состояния.

Источник: согласно данным Интернет-портала <https://statrielt.ru> состоянию на 01.01.2024 г

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального жилого дома на Общую площадь отражают влияние общей площади индивидуального жилого дома на удельную рыночную стоимость при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам домовладений (сегмент рынка, местоположение, типичная для местности площадь земельного участка, тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций), «очищенных» от стоимости земли и отличающихся общей (приведенной) площадью помещений и строений.

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

$$C = b \times S^n \quad (1)$$

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. Для расчетов принимались цены предложений индивидуальных жилых домов одинаковых сегментов рынка (по классу качества, по типу и конструкции дома, по году постройки и др.).

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,732$) выявило коэффициент торможения $n = - 0,14$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$Ks = (So/Sa)^{-0,14} \quad (2)$$

Ks – поправка на площадь

So – общая площадь оцениваемого дома, ед.

Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам дома, ед.

Таблица 22 *Корректировка на износ (состояние) индивидуального дома***на Износ (состояние элементов, функциональное и моральное соответствие рынку) дома, отделки и инженерных коммуникаций - корректировки на 01.01.2024 года**Категория: *Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 16.01.2024 г.)*

Корректировки удельной рыночной стоимости на Состояние индивидуального (жилого, дачного, садового) дома.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение и тип и класс качества, общая площадь), отличающихся техническим состоянием (износом) конструкций и отделки дома.

Итоги расчета *СтатРиелт* на основе рыночных данных за истекший квартал

№	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	0,92	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	0,73	0,91	0,79
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	0,33	0,72	0,55
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	0,10	0,29	0,18

Источник: согласно данным Интернет-портала <https://statrielt.ru> состоянию на 01.01.2024 г

Таблица 23 *Корректировка на Благоустройство участка в составе домовладения*

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 16.01.2024 г)



Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,22	1,14
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,05	1,17	1,10
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой , смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,06	1,29	1,15
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,13	1,29	1,20
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,14	1,09
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,09	1,04

Примечания:

1. Данные корректировки определены для одиночного участка, предназначенного или планируемого под полную застройку по нормам размещения соответствующих строительных объектов. Для участков избыточной площади необходимо моделирование ситуации полной застройки и расчет данной корректировки как для нескольких участков.
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства

Источник: согласно данным Интернет-портала <https://statrielt.ru> состоянию на 01.01.2024 г

Таблица 24 *Корректировка на наличие мебели техники*

на Мебель, бытовую технику индивидуальных домов (наличие / отсутствие) - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: [Корректировки индивидуальных домов \(опубликовано 16.01.2024 г.\)](#)



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 расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,05	1,03
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,03	1,02

Источник: согласно данным Интернет-портала <https://statrielt.ru> состоянию на 01.01.2024 г.

Таблица 25 *Корректировка на наличие хозпостроек*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 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

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2022. «Жилые дома» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2022 г.

Ценообразующие факторы, влияющие на величину цен сделок / предложений, в том числе используемые при определении стоимости земельного участка**Местоположение земельного участка**

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

Таблица 26. Ценовые зоны рынка земельных участков средних, больших и крупнейших городов

на Местоположение земельных участков сельских населённых пунктах - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 16.01.2024 г.)



Группы ценовых зон земельных участков - Деление населенных пунктов по численности населения

Ценовые зоны рынка земельных участков сельских населённых пунктов

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Ценовая зона	1	2
верхняя граница	1,28	1,14
Среднее значение	1,00	0,83
нижняя граница	0,75	0,56

1. Административный центр сельского населенного пункта

Характеризуется размещением объектов сельских органов управления, наличием в 200 метрах торговых и общественных зданий (магазинов, школы, медицинского пункта), зданий малоэтажной или индивидуальной жилой застройки.

2. Зоны индивидуальной жилой застройки сельского населенного пункта

Характеризуются преимущественно индивидуальной жилой застройкой (ИЖС), застройкой личных подсобных хозяйств (ЛПХ), наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

Источник: согласно данным Интернет-портала <https://statrielt.ru> состоянию на 01.01.2024 г

Таблица 27. Передаваемые имущественные права

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,82	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,68	0,86

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг. Коэффициент капитализации. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г. общее редактирование: Лейфер Л.А.;

Таблица 28. Наличие ветхих зданий, строений, сооружений

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.01.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 16.01.2024 г.)



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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,78	0,96	0,88

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.

Источник: согласно данным Интернет-портала <https://statrielt.ru> состоянию на 01.01.2024 г.

Таблица 29. Общая площадь (фактор масштаба)

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 16.01.2024 г.)



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

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:

$$C = b * S^n$$

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

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

b – коэффициент активности рынка,

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

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

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,742	-0,14	$K s = (S_o/S_a)^{\wedge-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,698	-0,15	$K s = (S_o/S_a)^{\wedge-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,675	-0,18	$K s = (S_o/S_a)^{\wedge-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,656	-0,22	$K s = (S_o/S_a)^{\wedge-0,22}$
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	0,613	-0,26	$K s = (S_o/S_a)^{\wedge-0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,688	-0,31	$K s = (S_o/S_a)^{\wedge-0,31}$

S_o – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-"

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

Источник: согласно данным Интернет-портала <https://statrielt.ru> состоянию на 01.01.2024 г

Таблица 30. Наличие коммуникаций

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 16.01.2024 г.\)](#)



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.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (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	1,09	1,28	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Краткие выводы по подразделу

На стоимость жилых объектов недвижимости влияют следующие основные факторы: местоположение, в т.ч. развитость и удаленность общественного транспорта, близость к магистралям, закрытость территории; материалы стен и конструкции дома; придомовая территория и благоустройство; этаж/этажность расположения; наличие летних помещений/хоз.построек; класс качества и износ отделки и др.

10.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Учитывая вышерассмотренные характеристики, объект оценки обладает средней ликвидностью. Примерный срок реализации оцениваемого имущества составляет от 181 до 270 дней.

Проведенный анализ рынка жилой недвижимости позволил сделать следующие выводы:

- Политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе в последние полгода отображается на рынке жилья весьма ощутимо. В последнее время участились случаи, когда продавцы отменяют сделки в страхе перед потерями, связанными с ростом курса доллара. Данный факт, в свою очередь, разогревает спрос, который спешит приобрести недвижимость. В целом, на фоне общих депрессивных влияний в экономике, в комплексе сдерживают как рост, так и падение цен.

- Согласно данным анализа рынка жилой недвижимости проведенного Оценщиком, предложения о продаже земельных участков, расположенных в районе расположения объекта оценки, на дату оценки находятся в диапазоне от 615 руб./кв.м до 2041 руб./кв.м. Если в докризисные времена покупатели почти не рассматривали земельные участки площадью 6-8 соток, предпочитая участки размером 10-15 соток, то сейчас небольшие участки по 6-8 соток - востребованный товар. Подобная ситуация и с площадью домов. На процесс ценообразования оказывает влияние целый ряд факторов. В основном земельные эксперты учитывают такие, как расстояние от центра, месторасположение, рельеф и ландшафт местности, наличие развитой инфраструктуры и коммуникаций, действующий статус участка, предположительные перспективы его использования, прохождение в непосредственной близости трассы и ее загруженность. Цена сотки земли существенно увеличивается также, если на ней проведены уже какие-либо коммуникации, земля находится в непосредственной близости от водоема или возле леса в живописном месте.

- Согласно данным анализа рынка жилой недвижимости, проведенного Оценщиком, цены предложения к продаже индивидуальных домов, расположенных в районе расположения объекта оценки, находятся в диапазоне от 38 333 руб./кв.м. до 100 000 руб./кв.м. Самые низкие цены за 1 кв.м. у деревянных домов старой постройки. Цены за 1 кв.м. на старые кирпичные и деревянные, облицованные кирпичом, жилые дома имеют близкие значения, находятся в нижнем диапазоне. Цены на относительно новое готовое индивидуальное жилье и дома современной постройки значительно выше. Цены за 1 кв.м. жилых домов, находящихся на стадии незавершенного строительства, находятся в зависимости от стадии завершения строительных работ. В первую очередь на цену влияет месторасположение дома, его удаленность от центра. Чем ближе к центру города и района расположен дом, тем лучше. Большими ценами отличаются дома в закрытых коттеджных поселках, которые находятся под круглосуточной охраной, однако и цена у них соответствующая. Удаленность таких социально значимых пунктов, как магазины, школы, сады, больницы является для многих определяющим в выборе дома, развитая инфраструктура – может повысить цену неказистого строения и, наоборот, ее отсутствие существенно снизить цену добротного особняка.

- Наличие или отсутствие хозпостроек, гаражей и других надворных построек, также влияет на цену дома. Существенно может снизить цену неудобный подъезд к дому и отсутствие стояночного места для автомобиля, хотя сам дом при этом может соответствовать вкусам самых привередливых ценителей архитектуры.

- На стоимость индивидуальных домов влияют следующие основные факторы: качество прав, время продажи/предложения, характеристики недвижимости, в т.ч. местоположение, конструктивные особенности и др.

11. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов недвижимости.

На выбор вида стоимости оцениваемого имущества влияют задача, которую предстоит решить с помощью выполняемой работы по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

В связи с вышесказанным, целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости недвижимости.

В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

При определении рыночной стоимости недвижимого имущества используют три подхода: затратный, сравнительный, доходный. Возможность использования всех подходов определяется назначением оценки, а также конкретными условиями и ограничениями, накладываемыми рынком недвижимости района, в котором находится объект оценки.

Окончательная величина стоимости недвижимости обусловлена степенью доверия Оценщика к использованным подходам, надежностью исходных данных и эффективностью их использования.

Выбор подходов к оценке в настоящем Отчете определялся конкретными условиями оценки, характеристиками и особенностями оцениваемого объекта, а также наличием необходимой информации, полученной в результате изучения рынка недвижимости.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объектов оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объектов оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объектов оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объектов оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичных объектов с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Сравнительный подход - способ оценки имущества путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними. Согласно методике сравнительного подхода стоимость собственности определяется путем сопоставления цен недавних продаж (предложения продаж) подобных объектов.

Согласно п. 5 ФСО V «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки»

Доходный подход - способ оценки имущества, основанный на определении стоимости доходов от его использования. При определении стоимости имущества доходным подходом применяются методы прямой капитализации и капитализации по норме отдачи.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «дом для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Оценщику не удалось найти информацию о размере арендной платы по объектам-аналогам при сдаче жилья подобной категории (жилые дома в районе расположения объекта оценки) в аренду. Основным мотивом приобретения аналогичных жилых домов в

собственность является улучшение жилищных условий. В связи с вышеизложенным, в Отчете доходный подход не применялся.

В соответствии с п. 24 в ФСО №7 «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)». Согласно данным анализа рынка, проведенного Оценщиком, на дату оценки представлено значительное количество предложений о продаже подобных объектов недвижимости, такими образом Оценщик считает целесообразным отказать от затратного подхода и использовать при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительный подход.

Рынок продажи жилых домов и земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в районе расположения оцениваемого имущества достаточно развит. Применение сравнительного подхода гарантирует объективные результаты при определении рыночной стоимости городской жилой недвижимости и земельного участка.

Вывод: В соответствии с ФСО V п. 2.: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

11.1 Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Для оценки рыночной стоимости земельных участков используются три подхода: *затратный подход, сравнительный подход, доходный подход*. Подходы представляют собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки.

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

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

Методы сравнительного подхода. Основным условием применения *метода выделения и метода распределения* является наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий: расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком; определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты; расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

В связи с тем, что рынок сделок с землями, находящимися на праве собственности, для размещения подобных объектов, не развит и Оценщику не удалось найти информации о сходных с

оцениваемым, сдаваемых в аренду земельных участках по рыночным ценам, поэтому метод капитализации дохода не был применен.

Метод предполагаемого использования при оценке рыночной стоимости права собственности земельного участка применяется в основном для незастроенных земельных участков, в выполняемой оценке не применялся.

Метод остатка предполагает, что капитализируется разница между чистым операционным доходом от единого объекта недвижимости и чистым операционным доходом, относящимся к улучшениям земельного участка.

В настоящей оценке использован *метод сравнения продаж*. Указанный подход применим при наличии информации о ценах аналогичных земельных участков.

Для расчета рыночной стоимости земельного участка использована информация о предложениях к продаже земельных участков на праве собственности для эксплуатации жилого дома.

Расчет стоимости методом сравнения продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи или цен предложений по аналогичным объектам недвижимости, сравнении их с оцениваемым объектом и во внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми и оцениваемым объектами. В результате устанавливается цена продажи каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел аналогичные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные цены по сопоставимым объектам после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

При корректировке цен продажи объектов сравнения все поправки (корректировки) делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Допустимо внесение корректировок, как в процентах, так и в абсолютных величинах. В отчете применены процентные поправки.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

В качестве объектов сравнения, ввиду отсутствия достоверной информации о сделках, приняты цены предложения сопоставимых земельных участков. Единицей измерения выбрана цена за 1 м² площади земельного участка, т. к. это стандартная мера площади, принятая для земельных участков в черте городской застройки.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта аналога при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Описание объектов-аналогов приведено в таблице *Описание объектов-аналогов*. Приведенная ниже таблица *Расчет и результаты оценки стоимости земельного участка сравнительным подходом* включает корректировки, которые были внесены, исходя из имеющихся различий между оцениваемым и сравниваемыми объектами. После проведения соответствующих корректировок полученным значениям стоимости 1 кв.м. земельного участка присвоен удельный вес в зависимости от степени доверия Оценщика тому или другому объекту аналогу.

Таблица 31. Описание объектов – аналогов

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения	руб.		1 100 000	920 000	1 200 000
Площадь участка	м2	800,0	1 000,0	830,0	1 000,0
Стоимость за единицу площади	руб./м2		1 100	1 108	1 200
Источник			https://www.avito.ru/kaskara/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3740_089962	https://www.avito.ru/kaskara/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot_izhs_3636_670075	https://www.avito.ru/kaskara/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3930_491364
Право		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение		Тюменская область, Тюменский район, д. Якуши, ул. Спортивная	Тюменская обл., Тюменский р-н, д. Якуши, пер. Мичурина	Тюменская обл., Тюменский р-н, д. Якуши, ул. Х. Муллачанова	Тюменская обл., Тюменский р-н, д. Якуши, коттеджный пос. Аргентина
Статус населенного пункта		Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Местоположение пределах города		Жилая зона с обычными условиями	Жилая зона с обычными условиями	Жилая зона с обычными условиями	Жилая зона с обычными условиями
развитость и удаленность общественного транспорта		незначительная удаленность остановок общественного транспорта (50-1000м)	незначительная удаленность остановок общественного транспорта (50-1000м)	незначительная удаленность остановок общественного транспорта (50-1000м)	незначительная удаленность остановок общественного транспорта (50-1000м)
фактор масштаба		800	1 000	830	1 000
Категория		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование		Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Наличие коммуникаций		по границе с участком	по границе с участком	по границе с участком	по границе с участком
Наличие зданий, сооружений		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

Таблица 32. Расчет и результаты оценки стоимости земельного участка сравнительным подходом

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения	руб.		1 100 000	920 000	1 200 000
Площадь участка	м2	800,0	1 000,0	830,0	1 000,0
Стоимость за единицу площади	руб./м2		1 100	1 108	1 200
Источник			https://www.avito.ru/kaskara/zemeln_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3740089962	https://www.avito.ru/kaskara/zemeln_uchastki/uchastok_83_sot_izhs_3636670075	https://www.avito.ru/kaskara/zemeln_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3930491364
1. Качество прав					
право		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>корректировка на право</i>	<i>K</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
2. Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
3. Особые условия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
4. Условия рынка					
цена предложения / сделки			Предложение	Предложение	Предложение
<i>корректировка на торг</i>	<i>K</i>		<i>0,940</i>	<i>0,940</i>	<i>0,940</i>
дата предложения		19 марта 2024 г.	01 марта 2024 г.	06 марта 2024 г.	15 марта 2024 г.
5. Местоположение		Тюменская область, Тюменский район, д. Якуши, ул. Спортивная	Тюменская обл., Тюменский р-н, д. Якуши, пер. Мичурина	Тюменская обл., Тюменский р-н, д. Якуши, ул. Х. Муллачанова	Тюменская обл., Тюменский р-н, д. Якуши, коттеджный пос. Аргентина
Статус населенного пункта		Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
<i>корректировка</i>	<i>K</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Местонахождение в пределах города		Жилая зона с обычными условиями	Жилая зона с обычными условиями	Жилая зона с обычными условиями	Жилая зона с обычными условиями
<i>корректировка</i>	<i>K</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
развитость и удаленность общественного транспорта		незначительная удаленность остановок общественного транспорта (50-1000м)	незначительная удаленность остановок общественного транспорта (50-1000м)	незначительная удаленность остановок общественного транспорта (50-1000м)	незначительная удаленность остановок общественного транспорта (50-1000м)
<i>корректировка</i>	<i>K</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
б. Физические характеристики					
фактор масштаба		800	1 000	830	1 000
<i>корректировка</i>	<i>K</i>		<i>1,050</i>	<i>1,008</i>	<i>1,050</i>

Продолжение таблицы

7. Экономические характеристики					
категория		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
разрешенное использование		Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
8. Сервис и дополнительные элементы					
наличие коммуникаций		по границе с участком	по границе с участком	по границе с участком	по границе с участком
корректировка	K		1,000	1,000	1,000
наличие зданий, сооружений		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
корректировка	K		1,000	1,000	1,000
Общий корректирующий коэффициент	K		0,987	0,948	0,987
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		1 086	1 050	1 184
Среднее значение скорректированной цены ОА $C_{ср} = \sum (C_i) / n$	руб.		1 107		
Стандартное отклонение (S)			69		
Коэффициент вариации $X_{ср} / S$	%		6,2%		
Абсолютное значение отклонения скорректированной цены ОА от среднего значения $\Delta C_i = I_i - C_i / C_{ср} I$	%		1,9%	5,1%	7,0%
Вес каждого аналога $W = (1 - \Delta C_i) / \sum I (1 - \Delta C_i) I$			0,343	0,332	0,325
Средневзвешенная стоимость	руб./м2		1 106		
Стоимость объекта оценки определенная сравнительным подходом	руб.		884 800		
Стоимость объекта оценки определенная сравнительным подходом с учетом округления	руб.		885 000		

Обоснование корректировок

Корректировка на имущественные права

Корректировка описана в разделе 10 Отчета, *Таблица 27. Передаваемые имущественные права.* Размер корректировки принят экспертно в пределах диапазона данного ценообразующего фактора для рассмотрения сегмента рынка.

Корректировка на условия финансирования

Цены по объектам аналогам и оцениваемому имуществу находятся в одинаковых условиях финансирования, корректировка не выполняется.

Корректировка на время продажи / предложения

Данная корректировка учитывает изменение рыночных условий, происходящее с течением времени. Разница между датой оценки и датой предложения (сделки) не превышает срок экспозиции⁴, корректировка не требуется.

Корректировка на условия продажи (перевод цены предложения в цену сделки)

Корректировка описана в разделе 10 Отчета, *Таблица.13. Скидка на торг. Земельные участки.* Размер корректировки принят экспертно в пределах диапазона данного ценообразующего фактора для рассмотрения сегмента рынка.

Корректировка на ценовую зону (местоположение)

Корректировка описана в разделе 10, *Таблица 26. Ценовые зоны рынка земельных участков средних, больших и крупнейших городов.* Все объекты-аналоги сопоставимы по данному ценообразующему фактору с объектом оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на размер площади земельного участка.

Корректировка принята согласно анализу рынка, раздел 10, *Таблица 29.Общая площадь (фактор масштаба).*

Корректировка на разрешенное использование участка

Все объекты-аналоги сопоставимы по данному ценообразующему фактору с объектом оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций

Корректировка описана в разделе 10, *Таблица 30.Наличие коммуникаций.* Все объекты-аналоги сопоставимы по данному ценообразующему фактору с объектом оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие улучшение

Корректировка описана в разделе 10, *Таблица 25 Корректировка на наличие хозпостроек .* Все объекты-аналоги сопоставимы по данному ценообразующему фактору с объектом оценки, корректировка не требуется.

В результате получены скорректированные по ценообразующим параметрам цены по 3 объектам-аналогам. Следует отметить, что полученный коэффициент вариации скорректированной выборки составляет 6,2 %, что говорит об однородности вариационного ряда (если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения экстремальных значений). После проведения корректировок произведено взвешивание результатов стоимостей 1 кв .м объектов-аналогов, удельные веса присвоены, исходя из удельного веса абсолютной поправки в стоимости предложения. Далее итоговая удельная стоимость оцениваемого объекта определена, исходя из присвоенных весов и скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

В результате расчетов сравнительным подходом методом сравнения продаж стоимость земельного участка, на дату оценки составила: **885 000 (Восемьсот восемьдесят пять тысяч рублей 00 копеек.) руб.**

Предварительное согласование результатов с целью получения промежуточного результата не требуется, так как в рамках данного подхода использован один метод.

⁴ Срок экспозиции на земельные участки населенных пунктов составляет от 3 до 11 месяцев, согласно <https://statrielt.ru> на 01.10.2023

11.2 Расчет рыночной стоимости жилого дома сравнительным подходом

Расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
3. Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен (цен предложения) или исключения из списка сравнимых.
4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к единому показателю.

Расчет сравнительным подходом заключается в анализе фактических сделок купли-продажи или цен предложения аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым объектом и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым объектом.

В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к оцениваемому объекту недвижимости.

В результате анализа Оценщик выбрал единицу сравнения — 1 кв.м общей площади жилого дома, т. к. это стандартная мера площади, принятая для жилой недвижимости.

Описание объектов-аналогов приведено в таблице 33. Приведенная ниже таблица 34 включает корректировки, которые были внесены, исходя из имеющихся различий между оцениваемыми и сравниваемыми объектами. Далее полученным значениям стоимости 1 кв. м присваивается удельный вес в зависимости от степени доверия Оценщика каждому из объектов-аналогов.

Таблица 33. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Цена предложения	руб.	3 500 000	1 880 000	2 600 000
Площадь жилого дома	м2	63,5	30,0	40,0
Стоимость за единицу площади	руб./м2	55 118	62 667	65 000
Источник		https://www.avito.ru/kaskara/doma_dachi_kottedzhi/dom_635_m_na_uchastke_7_sot._2929251355	https://www.avito.ru/kaskara/doma_dachi_kottedzhi/dom_30_m_na_uchastke_4_sot._3761176642	https://www.avito.ru/kaskara/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_8_sot._3897846505
Право		Право собственности	Право собственности	Право собственности
Цена предложения / сделки		Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения		20 февраля 2024 г.	02 марта 2024 г.	12 марта 2024 г.
Местоположение		Тюменская обл., Тюменский р-н, д. Якуши, коттеджный пос. Теремки	Тюменская обл., Тюменский р-н, д. Якуши, коттеджный пос. Атлетик Вилладж	Тюменская обл., Тюменский р-н, д. Якуши, Полевая ул.
Тип (конструкция) дома		Деревянные здания	Деревянные здания	Деревянные здания
Износ (состояние) индивидуального дома		Отличное	Отличное	Хорошее
Класс качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома (внешняя отделка)		Фасад без отделки	Фасад без отделки	Фасад с простой отделкой
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома (внутренняя отделка)		Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
Ограждение домовладения		имеется	отсутствует	имеется
Наличие коммуникаций		Инженерные коммуникации на участке	Инженерные коммуникации на участке	Инженерные коммуникации на участке
Наличие хоз. построек		имеются	отсутствуют	имеются
Наличие мебели, бытовой техники		имеется	имеется	имеется

Таблица 34. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом

Элемент сравнения	Ед. измер.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Цена продажи	руб.		3 500 000	1 880 000	2 600 000
Площадь жилого дома	м ²	90,4	63,5	30,0	40,0
Корректировки к жилому дому					
Цена 1 м ² площади	руб/м ²		55 118	62 667	65 000
Объем прав, подлежащих оценке		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<i>Корректировка</i>	руб/м ²		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб/м ²		55 118	62 667	65 000
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб/м ²		55 118	62 667	65 000
Условия продажи		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена	руб/м ²		51 811	58 907	61 100
Условия рынка (время предл.)		19 марта 2024 г.	20 февраля 2024 г.	02 марта 2024 г.	12 марта 2024 г.
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена 1 кв.м площади	руб/м ²		51 811	58 907	61 100
Скорректированная цена домовладения	руб.		3 289 999	1 767 210	2 444 000
Выделение земельного участка					
Доля земельного участка в стоимости домовладения	%		19,00	15,00	19,00
Расчетная стоимость земельного участка	руб/кв.м		625 100	265 082	464 360
Стоимость улучшений за вычетом стоимости земельного участка	руб.		2 664 899,0	1 502 128,0	1 979 640,0
Стоимость 1 кв.м улучшений за вычетом стоимости земельного участка	руб/кв.м		41 966,9	50 070,9	49 491,0
Физические характеристики:					
Местоположение		Тюменская область, Тюменский район, д. Якуши, ул. Спортивная	Тюменская обл., Тюменский р-н, д. Якуши, коттеджный пос. Теремки	Тюменская обл., Тюменский р-н, д. Якуши, коттеджный пос. Атлетик Вилладж	Тюменская обл., Тюменский р-н, д. Якуши, Полевая ул.
<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	0,00

Продолжение таблицы

Элемент сравнения	Ед. измер.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Тип (конструкция) дома		Деревянный брус	Деревянные здания	Деревянные здания	Деревянные здания
<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	0,00
Класс качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома (внешняя отделка)		Фасад без отделки	Фасад без отделки	Фасад без отделки	Фасад с простой отделкой
<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	-6,54
Площадь жилого дома		90,4	63,5	30,0	40,0
<i>Корректировка</i>	%		-4,82	-14,31	-10,79
Наличие хоз. построек	м ²	отсутствуют	имеются	отсутствуют	имеются
<i>Корректировка</i>	%		-13,79	0,00	-13,79
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома (внутренняя отделка)		Без внутренней отделки	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
<i>Корректировка</i>	%		-23,00	-23,00	-23,00
Износ (состояние) индивидуального дома		Отличное	Отличное	Отличное	Хорошее
<i>Корректировка</i>	руб/м ²		0,00	0,00	5,26

Продолжение таблицы

Элемент сравнения	Ед. измер.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Ограждение домовладения		отсутствует	имеется	отсутствует	имеется
<i>Корректировка</i>	%		-2,07	0,00	-2,07
Наличие мебели, бытовой техники		отсутствует	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка</i>	%		-1,96	-1,96	-1,96
Скорректированная цена	руб/м²		22 813	30 408	23 315
Среднее значение скорректированной цены ОА $C_{\text{Ср}} = \sum (C_i) / n$	руб/м ²		25 512		
Стандартное отклонение (S)			4 247		
Коэффициент вариации $X_{\text{Ср}} / S$	%		16,6%		
Абсолютное значение отклонения скорректированной цены ОА от среднего значения $\Delta C_i = I_i - C_i / C_{\text{Ср}} I_i$	%		10,579%	19,191%	8,612%
Вес каждого аналога $W = (1 - \Delta C_i) / \sum I_i (1 - \Delta C_i) I_i$			34,18%	30,89%	34,93%
Взвешенная стоимость 1 м ²	руб/м ²		25 334		
Рыночная стоимость объекта	руб.		2 290 194		
Рыночная стоимость объекта, округленно	руб.		2 290 000		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	руб.		885 000		
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, округленно руб.	руб.		3 175 000		

Обоснование корректировок

Корректировка на имущественные права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Все объекты - аналоги находятся на праве собственности. Корректировка описана в разделе Анализ рынка, *Таблица 27. Передаваемые имущественные права*. Все объекты-аналоги сопоставимы по данному ценообразующему фактору с объектом оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Цены по объектам аналогам и объектам оценки находятся в одинаковых условиях финансирования, корректировка не выполняется.

Корректировка на условия продажи (перевод цены предложения в цену сделки)

Корректировка описана в разделе Анализ рынка, *Таблица 12. Скидки на торг*. Размер корректировки принят экспертно в пределах диапазона данного ценообразующего фактора для рассмотрения сегмента рынка.

Корректировка на время продажи / предложения

Данная корректировка учитывает изменение рыночных условий, происходящее с течением времени. Разница между датой оценки и датой предложения (сделки) не превышает срок экспозиции, корректировка не требуется.

Корректировка на входящий в состав домовладения земельный участок

Корректировка описана в разделе Анализ рынка, *Таблица 17. Корректировка на долю земельного участка в стоимости домовладения*. Ко всем объектам-аналогам применен соответствующий площади земельного участка коэффициент в пределах диапазона данного ценообразующего фактора.

Корректировка на местоположение

Корректировка описана в разделе Анализ рынка, *Таблица 18. Корректировка местоположение индивидуального дома в населенных пунктах и обществах ДНП и СНТ*.

Объекты-аналоги и Объект оценки расположены в д. Якуши; поэтому характеристики их местоположения сопоставимы с характеристиками местоположения объекта оценки, корректировка не применялась.

Корректировка на материал стен, конструкцию индивидуального дома

Корректировка описана в разделе Анализ рынка, *Таблица 19. Корректировка на материал стен, конструкцию индивидуального дома*. Все объекты-аналоги сопоставимы по данному ценообразующему фактору с объектом оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь жилого дома

Корректировка описана в разделе Анализ рынка. Формула расчета поправки на площадь, масштаб дома приведена ниже:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,14}$$

Корректировка на наличие хоз.построек

Корректировка описана в разделе Анализ рынка, *Таблица 25. Корректировка на наличие хозпостроек*. Размер корректировки принят экспертно в пределах диапазона данного ценообразующего фактора для рассматриваемого сегмента рынка.

Корректировка на качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома

Корректировка описана в разделе Анализ рынка, *Таблица 20. Корректировка на качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома*. Корректировка описана в разделе Анализ рынка, *Таблица 20. Корректировка на качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома*. Внутренняя отделка объектов-аналогов минимальна, однако у объекта оценки по результатам проведенного осмотра в отличии от объектов-аналогов отсутствуют коммуникации и инженерное оборудование в связи с незавершенностью строительства. Таким образом, размер корректировки принят на среднем уровне диапазона значений корректировок данного ценообразующего фактора для рассматриваемого сегмента рынка. Готовность объекта оценки связана с отсутствием и необходимостью устройства коммуникаций, инженерного оборудования и минимальной отделки, которая

учитывается вышеуказанной корректировкой. Таким образом, дополнительная корректировка на степень готовности объекта оценки не требуется.

Корректировка на износ (состояние) индивидуального дома

Корректировка описана в разделе Анализ рынка, *Таблица 22 Корректировка на износ (состояние) индивидуального дома*. Размер корректировки принят экспертно в пределах диапазона данного ценообразующего фактора для рассматриваемого сегмента рынка.

Корректировка на ограждение домовладения

Корректировка описана в разделе Анализ рынка, *Таблица 23 Корректировка на Благоустройство участка в составе домовладения*. Размер корректировки определяется исходя из доли стоимости земельного участка в домовладении: соотношение стоимости земельного участка с ограждением металлическим забором и стоимости земельного участка без ограждения составляет в среднем 1,09, соотношение стоимости земельного участка и жилого дома, исходя из доли стоимости земельного участка в стоимости домовладения (описана в разделе Анализ рынка, *Таблица 17 Корректировка на долю земельного участка в стоимости домовладения*), составляет в среднем 0,19 к 0,81. Таким образом, соотношение стоимости дома с ограждением к стоимости дома без ограждения составляет: $((1,09 - 1) \cdot 0,19 / 0,81 + 1) = 1,0211$, обратное соотношение (стоимость дома без ограждения к стоимости дома с ограждением): $1 / 1,0211 = 0,9793$. Таким образом, размер корректировки на наличие у объекта-аналога ограждения относительно цены дома в процентах составляет:

$$(0,9793 - 1) \times 100\% = -2,07\%.$$

Корректировка на наличие мебели и бытовой техники

Корректировка описана в разделе Анализ рынка, *Таблица 24 Корректировка на наличие мебели техники*. Размер корректировки принят экспертно в пределах диапазона данного ценообразующего фактора для рассматриваемого сегмента рынка.

В результате получены скорректированные по ценообразующим параметрам цены по 3 объектам-аналогам. Следует отметить, что полученный коэффициент вариации скорректированной выборки составляет 16,6%, что говорит о средней изменчивости вариационного ряда (если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения экстремальных значений).

В результате расчетов сравнительным подходом методом сравнения продаж стоимость оцениваемого объекта составляет на дату оценки:

Стоимость объекта оценки (жилой дом), определенная сравнительным подходом округленно составляет: 2 290 000 (два миллиона двести девяносто тысяч) рублей.

Стоимость домовладения (жилой дом и земельный участка), определенная сравнительным подходом составляет 3 175 000 (три миллиона сто семьдесят пять тысяч) рублей.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из подходов при оценке объекта, результаты этих подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины стоимости используют метод средневзвешенной, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент.

Так как в отчете использован один подход – сравнительный, данному подходу присвоен удельный вес, равный 1, остальным подходам, соответственно, присвоен удельный вес, равный 0.

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Исходя из приведенных в Отчете данных, анализа и расчетов, принятых допущений и ограничений, оцениваемое имущество, расположенное по адресу: Тюменская область, Тюменский район, д. Якуши, ул. Спортивная, по мнению Оценщика, имеет стоимость, округленно:

Таблица 35.

Наименование показателя	Рыночная стоимость, округленно, руб.
Стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Тюменская область, Тюменский район, д. Якуши, ул. Спортивная, всего, в том числе:	3 175 000
	три миллиона сто семьдесят пять тысяч
1. Жилой дом. Кадастровый номер: 72:17:2408001:3267. Адрес: Тюменская область, Тюменский район, д. Якуши, ул. Спортивная. Год завершения строительства: 2023 г. Площадь: 90,4 кв.м. Этажность: 1, в том числе подземных 0	2 290 000
2. Земельный участок. Кадастровый номер: 72:17:2408001:1097. Адрес: Тюменская область, Тюменский район, Чикчинское МО, в районе д. Якуши. Площадь: 800 кв. м.	885 000

Оценщик

Маркин М.А.

14. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При оценке имущества использованы исходные данные, предоставленные Заказчиком (копии документов):

1. Выписка из ЕГРН на жилой дом;
2. Выписка из ЕГРН на земельный участок;
3. Договор купли-продажи земельного участка;
4. Договор строительного подряда;
5. Дополнительное соглашение к договору строительного подряда;
6. Итоговый акт выполненных работ

15. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ДРУГИХ ИСТОЧНИКОВ

Документы, регламентирующие оценочную деятельность и нормативные материалы:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г.
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» утв. Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утв. Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» утв. Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» утв. Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утв. Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утв. Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
9. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденных Советом НП «СРОО «Экспертный совет»;
10. Ведомственные строительные нормы 53-86 р от 01.07.1987 г.

Справочная и методическая литература, периодические издания, информационные источники

1. В. В. Иванов «Оценка недвижимости», РПК «Политехник» Волгоград, 2004 г.
2. Е.С Озеров «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.
3. Е. И. Тарасевич «Оценка недвижимости», Санкт - Петербург, 1997.
4. С.Е.Фомин «Методическое руководство по технической экспертизе зданий и сооружений, Санкт - Петербург, МИПК СПбГТУ, 1994.
5. С.П.Коростелев «Основы теории и практики оценки недвижимости», М.: Русская деловая литература, 1998.
6. Справочника оценщика недвижимости - 2018. Жилые дома. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022.
7. Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости – [Электронный ресурс] // srosovnet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf.

8. Информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) – Статриелт – Statrielt. <https://statrielt.ru>

16. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Задание на оценку
2. Фотографии оцениваемых объектов недвижимости
3. Правоустанавливающие документы
4. Источники информации
5. Копии Свидетельств о членстве в саморегулируемой организации оценщиков. Копии страховых полисов страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, Копии диплома, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, свидетельств о повышении квалификации

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**Приложение № 3**

к Договору
об оказании услуг по проведению оценки
от «28» февраля 2024 г. № РК-02/193-24

**Задание от 15.03.2024 г. № 2
на проведение оценки**

Объект оценки. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Домовладение. 1. Земельный участок Кадастровый номер: 72:17:2408001:1097 Местоположение: Тюменская область, Тюменский район, Чикчинское МО, в районе д. Якуши Площадь, м2: 800 Категория земель: Земли населенных пунктов Виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	2. Жилой дом Кадастровый номер: 72:17:2408001:3267 Местоположение: Тюменская область, Тюменский район, д. Якуши, ул. Спортивная Год завершения строительства: 2023 Площадь, м2: 90.4. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0
Характеристики объекта оценки и его частей	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности, 100%
Существующие ограничения права	В соответствии с выпиской ЕГРН
Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости Объекта Оценка для установления торговых условий или иных действий с Объектом оценки (в рамках предпосылок для рыночной стоимости)
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	1. предполагается сделка с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами; 3. дата оценки; 4. предполагаемое использование объектов: наиболее эффективное; 5. добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	Дата скрин-шотов Интернет-страниц с предложениями о продаже объектов-аналогов

Особенности проведения осмотра либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Внутренний осмотр затруднен. На фотографиях должно быть отражено: прилегающая территория, подъездная дорога, фасад и внешние стены жилого дома, наличие ограждения, территория земельного участка.
Срок проведения оценки	В соответствии с Приложением № 1 к Договору
Количество экземпляров Отчета, передаваемых Заказчику	1
Стоимость услуг за проведение оценки	В соответствии с Приложением № 2 к Договору
Допущения, на которых должна основываться оценка	Материал стен и прочих конструкций, подведенные коммуникации, прочие параметры в соответствии с Договором строительного подряда № 30 от 23.12.2022 г.
Специальные допущения	Специальные допущения не установлены
Иные допущения в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Оценщик принимает как достоверные данные о технических характеристиках, состоянии и юридических правах на объект оценки, вывод о которых был сделан на основании документов, предоставленных Заказчиком, а также на основании данных из доступных оценщику источников (в том числе данных визуального осмотра, если он проводился). Для подтверждения использованных данных в отчете указываются их источники. Исходя из представленной Заказчиком информации, оцениваемое право рассматривалось как свободное от каких-либо претензий и обременений, кроме оговоренных в Отчете; • При проведении оценки Оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых прав.
Ограничения оценки	<ul style="list-style-type: none"> • В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридической экспертизы правового положения Объекта оценки, строительнотехнической, технологической и экологической экспертизы Объекта оценки, и инвентаризации составных частей Объекта оценки. • Выявление скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, но не отраженных в доступных оценщику документах и источниках, выходит за пределы процесса оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика

Форма предоставления Отчета об оценке	В соответствии с Приложением №1 к Договору
Форма представления итоговой стоимости	В рублях РФ с округлением
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых экспертов	
Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости Объекта	Не требуется
Сведения о предполагаемых Пользователях результата оценки и Отчета об оценке	<ul style="list-style-type: none"> • Заказчик оценки (в т.ч. сотрудники заказчика); • Потенциальные и фактические приобретатели объекта оценки; • Органы, осуществляющие регулирование, проверки и надзор за деятельностью заказчика оценки.
Дополнительные исследования и определение иных расчетных величин	Не требуется
Специфические требования к Отчету об оценке	Отсутствуют
Допущения, на которых должна основываться оценка	В соответствии с Приложением №1 к Договору
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Дополнительная информация	В соответствии с Актом выполненных работ от 27.03.2023 г. все работы по Договору строительного подряда № 30 от 23.12.2022 г. выполнены в полном объеме.

Руководитель
Подразделение Залоги и оценка



У.И. Лисеенко

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Тюменской области
полное наименование органа регистрации прав




Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.03.2024, поступившего на рассмотрение 15.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
15.03.2024г. № КУВИ-001/2024-75733470	
Кадастровый номер:	72:17:2408001:3267
Номер кадастрового квартала:	72:17:2408001
Дата присвоения кадастрового номера:	10.07.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Тюменская область, Тюменский район, д. Якуши, ул. Спортивная
Площадь, м ² :	90.4
Назначение:	Жилой дом
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2023
Кадастровая стоимость, руб.:	1131613.46
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	72:17:2408001:1097
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	индивидуальный жилой дом
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют
Получатель выписки:	Филиппов Денис Сергеевич, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" Акционерное общество «ДОМ РФ»

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000504740131002575ACD3C8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

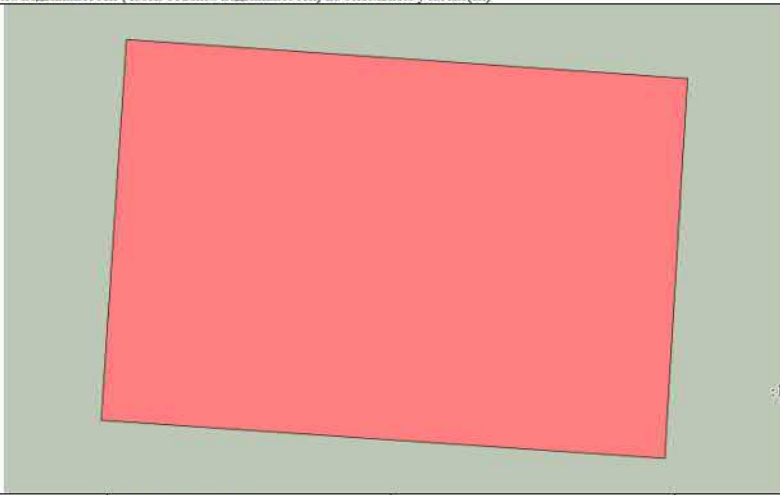
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2		
Всего разделов: 3			
Всего листов выписки: 4			
15.03.2024г. № КУВИ-001/2024-75733470			
Кадастровый номер: 72:17:2408001:3267			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Киселева Алёна Ивановна, 09.04.1987, с. Сладково Сладковского р-на Тюменской обл., Российская Федерация, СНИЛС 143-540-235 28 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 71 07 №577095, выдан 08.02.2008, Отделением № 1 МО УФМС России по Тюменской области в городе Ялуторовске konstruktor-tnn@yandex.ru, Тюменский р-н, д. Патрушева, ул. Александра Пушкина, дом 1, кв 30
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72:17:2408001:3267-72/041/2023-1 10.07.2023 08:18:30
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		10.07.2023 08:18:30
	номер государственной регистрации:		72:17:2408001:3267-72/041/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 27.12.2022 на 360 месяцев
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество «Банк ДОМ РФ», ИНН: 7725038124, ОГРН: 1037739527077
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи земельного участка с использованием кредитных средств банка, выдан 23.12.2022 Федеральный закон, № 102-ФЗ, выдан 16.07.1998

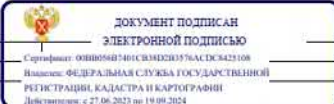
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000504740131002575ACD3C8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.03.2024г. № КУВИ-001/2024-75733470			
Кадастровый номер:		72:17:2408001:3267	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	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:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требований:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	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 обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 001009601401СВЭИ20376АСДС3423108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.03.2024г. № КУВИ-001/2024-75733470			
Кадастровый номер:		72:17:2408001:3267	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:90	Условные обозначения		

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 001009601401СВЭИ20376АСДС3423108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Фидиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Тюменской области
полное наименование органа регистрации прав



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.03.2024, поступившего на рассмотрение 15.03.2024, 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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.03.2024г. № КУВИ-001/2024-75714774			
Кадастровый номер:	72:17:2408001:1097		
Номер кадастрового квартала:	72:17:2408001		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.01.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Тюменская область, Тюменский район, Чикчинское МО, в районе д. Якуши		
Площадь, м ² :	800 +/- 20		
Кадастровая стоимость, руб.:	240416		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	72:17:2408001:3267		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Филиппов Денис Сергеевич, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" Акционерное общество «ДОМ РФ»		


полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 0000096074016316203078ACD3423108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.09.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

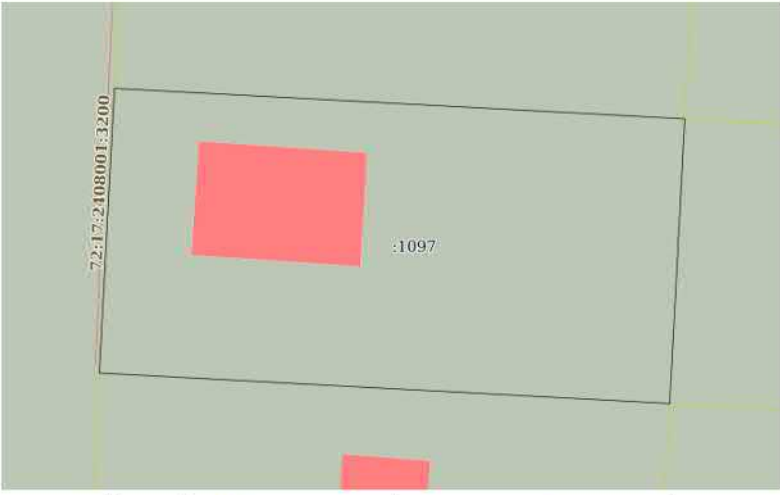
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.03.2024г. № КУВИ-001/2024-75714774			
Кадастровый номер:	72:17:2408001:1097		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Киселёва Алёна Ивановна, 09.04.1987, с. Сладково Сладковского р-на Тюменской обл., Российская Федерация, СНИЛС 143-540-235 28 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 71 07 №577095, выдан 08.02.2008, Отделением №1 МО УФМС России по Тюменской области в городе Ялуторовске kiselevaalena78@gmail.com
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72:17:2408001:1097-72/041/2022-4 27.12.2022 13:25:30
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		27.12.2022 13:25:30
	номер государственной регистрации:		72:17:2408001:1097-72/041/2022-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 27.12.2022 на 360 месяцев
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», ИНН: 7725038124, ОГРН: 1037739527077
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи земельного участка с использованием кредитных средств банка, выдан 23.12.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют


полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 0000096074016316203078ACD3423108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.09.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Земельный участок		вид объекта недвижимости
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
15.03.2024г. № КУВН-001/2024-75714774		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:		72:17:2408001:1097
	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;	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	
6	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	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 обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 008809687401СВ3М3203576АДС8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.09.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		вид объекта недвижимости
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
15.03.2024г. № КУВН-001/2024-75714774		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:		72:17:2408001:1097
План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб 1:300	Условные обозначения	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 008809687401СВ3М3203576АДС8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.09.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
с использованием кредитных средств банка

Город Тюмень

23 декабря 2022 года

Мы, гражданин РФ Карпов Роман Викторович, 25.07.1991 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 71 16 номер 217182, выдан Миграционный пункт в с.Бердюжье МО УФМС России по Тюменской области в Голышмановском районе, дата выдачи 21.02.2017 г., код подразделения 720-008, зарегистрирован по адресу: Тюменская область, Бердюжский район, с.Бердюжье, ул. Чкалова, дом 14, кв. 2, именуемый в дальнейшем Продавец, с одной стороны,

и гражданка РФ Киселёва Алёна Ивановна, 09.04.1987 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 71 07 номер 577095, выдан Отделением №1 МО УФМС России по Тюменской области в городе Ялуторовске, дата выдачи 08.02.2008 г., код подразделения 720-012, зарегистрирована по адресу: Тюменская Область, Тюменский Р-н, д. Патрушева, ул. Александра Пушкина, д. 1, кв. 30, именуемая в дальнейшем Покупатель, с другой стороны, совместно именуемые - Стороны, находясь в здравом уме и ясной памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец продает Покупателю в собственность - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадью: 800 +/- 20 кв.м. с кадастровым номером: 72:17:2408001:1097, расположенный по адресу: Тюменская область, Тюменский район, Чикчинское МО, в районе д. Якуши (далее по тексту – земельный участок).

1.2. Указанный земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, регистрационная запись № 72:17:2408001:1097-72:048/2018-2 от 22.03.2018 г.

2. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

2.1. Стороны оценивают указанный земельный участок в 362 500,00 (Триста шестьдесят две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек

2.2. Оплата стоимости приобретаемого земельного участка производится Покупателем в следующем порядке:

2.2.1. Сумму в размере 72 500,00 (Семьдесят две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек Покупатель передал Продавцу за счет собственных средств в качестве авансового платежа до подписания настоящего договора на основании Предварительного договора купли-продажи земельного участка б/н от 01.12.2022 г., что подтверждается распиской от 01.12.2022 г;

2.2.2. Сумма в размере 290 000,00 (Двести девяносто тысяч) рублей 00 копеек Покупатель обязуется передать Продавцу за счет кредитных средств предоставленных Акционерным Обществом «Банк ДОМ.РФ», в соответствии с кредитным договором № 0000-15635/ИКР-22РБ от 23.12.2022 года, заключенным в городе Тюмени с гр. Киселёвой Алёной Ивановной (далее по тексту — Заемщик). Цель кредита: приобретение земельного участка, с кадастровым номером: 72:17:2408001:1097, расположенного по адресу: Тюменская область, Тюменский район, Чикчинское МО, в районе д. Якуши. Сумма кредита: 290 000,00 (Двести девяносто тысяч) рублей 00 копеек. Заемщик обязуется вернуть кредит в течение 360 (Триста шестьдесят) месяцев с даты фактического предоставления кредита, предусмотренный кредитным договором № 0000-15635/ИКР-22РБ от 23.12.2022 года и уплачивать проценты за пользование кредитом в размере и порядке, предусмотренном кредитным договором № 0000-15635/ИКР-22РБ от 23.12.2022 года, перечисленных в день подписания настоящего договора на аккредитив, указанный в пункте 2.2.2. настоящего договора.

Оплата за счет Заемных средств, указанных в п.2.2.2. Покупателем Продавцу производится в безналичном порядке в форме расчетов по покрытому безотзывному аккредитиву, открываемому Покупателем не позднее даты подписания договора на следующих условиях:

- банком-эмитентом и исполняющим банком выступает - АО «Банк ДОМ.РФ»;
- аккредитив открывается на сумму 290 000,00 (Двести девяносто тысяч) рублей 00 копеек, РФ без НДС;
- срок действия аккредитива: 120 дней;
- Получателем средств по аккредитиву является :

Карпов Роман Викторович, счет № 40817810767100415365, открытый в Западно-Сибирское отделение №8647 ПАО Сбербанк, БИК 047102651, к/с 30101810800000000651, ИНН 7707083893.

- исполнение аккредитива осуществляется при условии предоставления получателем денежных средств по аккредитиву следующих документов:

а) Оригинал договора, содержащего отметки Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области о государственной регистрации права собственности в пользу Покупателя на объект недвижимости, а также о государственной регистрации залога (ипотеки) объекта недвижимости в пользу Кредитора.

б) Оригинал выписки из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области, содержащей информацию о переходе права собственности к Покупателю на объект недвижимости, а также о государственной регистрации залога (ипотеки) объекта недвижимости в пользу Кредитора.

в) Оригинал расписки, подтверждающей получение Продавцом денежных средств в размере 72 500,00 (Семьдесят две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек, указанных в п.2.2.1. настоящего договора.

2.3. В соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации ипотека в пользу Продавца не возникает.

2.4. Продавец гарантирует, что он заключает настоящий договор не вследствие тяжких обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для него кабальной сделкой.

2.5. При заключении настоящего договора Стороны подтверждают, что не лишены дееспособности или правоспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать значение и последствия настоящего договора

3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

3.1. Продавец подтверждает, что на момент заключения настоящего договора вышеуказанный земельный участок никому другому не продан, не подарен, не заложен, в споре, под арестом или запрещением не состоит, не передан в аренду, ием, безвозмездное пользование, ренту и иных ограничений (обременений) не имеется.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Продавец гарантирует, что в отношении него не введена процедура банкротства, не принято судом заявление о признании его банкротом, и он не признан судом на день совершения сделки банкротом, согласно Федеральному закону от 26.10.2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также то, что отчуждение земельного участка производится не в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, и Продавец не имеет признаков неплатежеспособности и (или) признаков недостаточности имущества.

4.2. Продавец заверяет, что на приобретение земельного участка не использовались средства материнского капитала, что земельный участок не был заложен по кредиту, который возвращался с привлечением средств материнского капитала, а также не имеется не исполненных обязательств перед уполномоченными органами Российской Федерации по наделению несовершеннолетних детей долями в указанном земельном участке.

4.3. Продавец продал, а Покупатель купил по настоящему договору в собственность земельный участок, свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения договора они не могли не знать.

4.4. Продавец подтверждает, что на момент подписания настоящего договора задолженность в отношении объекта недвижимости по жилищно-коммунальным услугам отсутствует. В случае выявления задолженности за период до государственной регистрации права собственности на объект недвижимости Продавец обязан возместить расходы Покупателя, связанные с оплатой указанной задолженности. Возмещение расходов осуществляется в течение 3 (Трех) дней по представлению соответствующего требования Покупателя Продавцу с приложением документов, подтверждающих начисление задолженности и ее оплату.

4.5. Продавец обязуется произвести физическое освобождение земельного участка в течение 1 (Одного) дня после полного расчета по настоящему договору.

4.6. При просрочке исполнения обязательств, предусмотренных в п. 4.5 настоящего договора Продавец уплачивает Покупателю неустойку в размере 0,1% (Ноль целых и одна десятая процента) от стоимости земельного участка, указанной в п. 2.1 настоящего договора, за каждый день просрочки.

4.7. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Право собственности на земельный участок возникает с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области (Управление Росреестра по Тюменской области).

5.2. С содержанием статей 167, 209, 223 и 556 Гражданского кодекса Российской Федерации стороны ознакомлены.

5.3. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

5.4. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации при передаче земельного участка стороны составляют в обязательном порядке передаточный акт.

5.5. Настоящий договор составлен в 2 (Двух) экземплярах по экземпляру выдается Продавцу и Покупателю.

ПРОДАВЕЦ

ПОКУПАТЕЛЬ



Документ подписан
усиленной квалифицированной
электронной подписью

B5C161967D9DD8E80710721AA83407365CC809A73

Подписант: Карпов Роман Викторович

Имя файла: 017_Акт приема-передачи

Документы: с 25.12.2021 по 25.12.2021

Адрес электронной почты: 25.12.2021 16:47:21 MSK

Электронный документ,
подписанный усиленной
электронной подписью, приравнивается
равнозначным документу на
бумажном носителе,
оплаченному собственноручно
подписаном и заверенному печатью
(п. 3 ст. 61-ФЗ от 06.04.2011 г.)



Документ подписан
усиленной квалифицированной
электронной подписью

D645B77A70979D310C57F142B728467BB95A8859A

Подписант: Касеева Алена Ивановна

Имя файла: 017_Акт приема-передачи

Документы: с 25.12.2021 по 25.12.2021

Адрес электронной почты: 25.12.2021 16:47:21 MSK

Электронный документ,
подписанный усиленной
электронной подписью, приравнивается
равнозначным документу на
бумажном носителе,
оплаченному собственноручно
подписаном и заверенному печатью
(п. 3 ст. 61-ФЗ от 06.04.2011 г.)

Договор строительного подряда № 30

г. Тюмень

" 23 " декабря 2022 г.

Мы, **Киселёва Алёна Ивановна** 09.04.1987 года рождения, паспорт 7107 № 577095, выдан отделением №1 МО УФМС России по Тюменской области в городе Ялуторовске, дата выдачи 08.02.2008 года, код подразделения 720-012, зарегистрирован по адресу: Тюменская Область, Тюменский Р-н, д. Патрушева, ул. Александра Пушкина, д. 1, кв. 30, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурная мастерская Антона Канаткина»**, действующее на основании государственной регистрации свидетельства ОГРН 1187232000713, ИНН 7207019297, КПП 720701001. Адрес юридического лица 627036, Тюменская область, Ялуторовский р-н, с. Памятное, ул. Чкалова 10, кв. 1, в лице директора **Федотова Владислава Евгеньевича**, именуемое в дальнейшем «Подрядчик» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1 Подрядчик обязуется в установленный Договором срок выполнить комплекс работ (далее - работы) по строительству жилого дома жилой площадью **77,3 м2** (далее - объект) на земельном участке площадью **800 кв. м**, с кадастровым номером **72:17:2408001:1097**, расположенном по адресу: Тюменская область, Тюменский район, Чкинский МО, в районе д. Якуши, (далее - земельный участок), а Заказчик обязуется создать Подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену. Цена договора включает в себя стоимость строительных работ, вознаграждение Подрядчика за организацию строительства и стоимость строительных материалов.

1.2. Фундамент – винтовые сваи. Материал стен – Каркасные панели. Перекрытия - деревянные балки. Инженерные коммуникации: водоснабжение автономное – скважина с автоматизированной подачей воды, канализация автономная - септик, электроснабжение – центральное, отопление дома автономное от электрического котла.

1.3. Дом строится по типовым нормам и соответствует основным нормам ГК РФ, который будет пригоден для круглогодичного проживания.

1.4. Подрядчик выполняет работы в соответствии с предоставленной Заказчиком проектной документацией (Приложении №1 к Договору) и сметой (приложение №2 к Договору). Заказчик оплачивает строительные работы и строительные материалы в порядке, предусмотренном настоящим договором.

1.5. Подрядчик выполняет работы, указанные в рабочей документации в соответствии с условиями настоящего договора.

1.6. Подписывая настоящий договор, Заказчик дает поручение Подрядчику на закупку строительных материалов, необходимых для строительства объекта. Заказчик оплачивает все необходимые для строительства объекта строительные материалы, доставку (транспортировку) строительных материалов и обслуживание (эксплуатацию) строительного специального оборудования.

1.7. Подписывая настоящий договор, Заказчик подтверждает, что до заключения настоящего договора Подрядчиком ему предоставлена вся необходимая и достоверная информация о предполагаемой работе, ее видах, об особенностях, о цене и форме оплаты, и другие относящиеся к договору и соответствующей работе сведения.

2. Сроки выполнения работ

2.1. Подрядчик обязуется выполнить предусмотренные Договором работы в следующие сроки:

- **начало строительства 15.01.2023 года;**

- **окончание строительства 30.11.2023 года.**

2.2 Сроки выполнения работ соразмерно изменяются при возникновении любого из следующих обстоятельств:

- изменение объемов работ в связи с внесением Заказчиком изменений в проектную и (или) рабочую документацию (п. 1 ст. 744 ГК РФ), а также необходимость выполнения дополнительных работ, не учтенных в проектной и (или) рабочей документации (п. 3 ст. 743 ГК РФ);

- приостановка выполнения работ по причине неблагоприятных погодных условий или по иным причинам, за которые Подрядчик не отвечает;

- в случае наличия указанных в настоящем пункте обстоятельств, а также нарушения Заказчиком встречных обязательств по настоящему договору, сроки выполнения работ увеличиваются на период действия соответствующих нарушений/просрочки.

3. Условия обеспечения и выполнения работ

- 3.1. Предоставление земельного участка для строительства;
- 3.2. Земельный участок для строительства подлежит предоставлению Подрядчику в течение трех дней с момента подписания Договора.
- 3.3. Земельный участок должен соответствовать требованиям проектной документации и быть пригодным для выполнения предусмотренных Договором работ.
- 3.4. К земельному участку на момент предоставления Подрядчику должны быть подведены подъездные пути.
- 3.5. К земельному участку на момент предоставления Подрядчику должно быть подведено электроснабжение.
- 3.6. Земельный участок должен быть освобожден от подлежащих переносу инженерно-технических сетей, любых построек и сооружений, а также освобожден от завалов и мусора, остатков пней, корней деревьев, препятствующих выполнению работ.
- 3.7. Заказчик обязан предоставить Подрядчику на период выполнения работ стройплощадку, пригодную для выполнения обязательств по настоящему договору, обеспечить беспрепятственный доступ Подрядчика на стройплощадку и возместить Подрядчику издержки, понесенные им при устранении возникших препятствий (получение пропусков, организацию подъездных путей для грузового транспорта, выполнение ручного переноса материалов и оборудования из-за отсутствия подъездных путей и т.п.).
- 3.8. Обеспечение работ необходимыми строительными материалами и оборудованием осуществляет Подрядчик, при условии полной оплаты Заказчиком их стоимости. Подрядчик имеет право приступать к выполнению строительных работ и закупку строительных материалов до поступления оплаты от Заказчика. Заказчик обязан оплатить фактически выполненные работы и все понесенные Подрядчиком расходы.
- 3.9. Расходы по оплате коммунальных ресурсов, полученных Подрядчиком через предоставленные Заказчиком точки подключения, несет Заказчик.
- 3.10. Уборку и вывоз строительного мусора и иных накапливаемых в процессе выполнения работ отходов осуществляет Подрядчик.
- 3.11. В случаях, когда выполнение работ по Договору стало невозможным вследствие действий или упущений Заказчика, Подрядчик сохраняет право на уплату ему указанной в Договоре цены с учетом выполненной части работ.
- 3.12. Подрядчик вправе привлечь к исполнению своих обязательств по Договору других лиц (субподрядчиков).
- 3.13. В смете произведен расчет строительных материалов, стоимости доставки (транспортировки) строительных материалов и стоимость обслуживания (эксплуатации) строительного специального оборудования и прочих расходов на момент заключения настоящего договора.
- 3.14. Заказчик вправе самостоятельно закупить строительные материалы. Если закупку строительных материалов осуществляет Подрядчик, сторонами учитывается фактическая стоимость, объем строительных материалов и прочих расходов на момент производства строительных работ.
- 3.15. Если по результатам закупки строительных материалов, Подрядчик определяет, что стоимость и объем строительных материалов не соответствуют смете, Подрядчик предоставляет Заказчику Отчет о расходовании денежных средств на строительные материалы и прочие расходы. В случае отсутствия возражений со стороны Заказчика, по истечении трех дней Отчет признается утвержденным сторонами.
- 3.16. В случае необходимости выполнения дополнительных строительных работ Подрядчик направляет Заказчику дополнительную смету с указанием стоимости перечня и стоимости дополнительных строительных работ на момент исполнения договора. В случае отсутствия возражений и предложений со стороны Заказчика, по истечении трех дней Дополнительная смета признается утвержденной сторонами, и Заказчик обязан перечислить Подрядчику сумму, необходимую для производства дополнительных строительных работ. После поступления денежных средств Подрядчик приступает к производству дополнительных строительных работ.
- 3.17. Также, подписывая настоящий договор Заказчик дает свое согласие и обязуется оплатить дополнительные строительные работы, в случае, когда выполнение таких работ требуется срочно и безотлагательно, вызвано острой необходимостью и невыполнение таких работ может привести к неблагоприятным последствиям (обрушению объекта, невозможности выполнения строительных работ в соответствии с первоначальной сметой, и т. п.). При возникновении такой ситуации Подрядчик имеет право расходовать перечисленные Заказчиком денежные средства, Заказчик обязуется возместить затраты в полном объеме в разумные сроки.

4. Качество и гарантии

- 4.1. Качество выполняемых Подрядчиком работ должно соответствовать обязательным требованиям, установленным нормативными документами для качества работ соответствующего вида.
- 4.2. Подрядчик не несет ответственности за допущенные им без согласия Заказчика мелкие отступления от проектной и рабочей документации, если они не повлияли на качество объекта.
- 4.3. Гарантийный срок на основные строительные конструкции: фундамент, стены, перекрытия устанавливается продолжительностью пять лет. На прочие работы составляет два года.
- 4.3.1 Гарантийный срок исчисляется с момента, когда по условиям Договора объект был принят или должен был быть принят Заказчиком.
- 4.4. В случае обнаружения недостатков Заказчик должен обратиться к Подрядчику с обоснованным требованием о безвозмездном устранении недостатков выполненных работ, если недостатки возникли по вине Подрядчика.
- 4.5. В случае предъявления Заказчиком в соответствии с п. 1 ст. 723 ГК РФ обоснованного требования о безвозмездном устранении недостатков выполненных работ, если они возникли по вине Подрядчика, недостатки должны быть устранены Подрядчиком в течение трех недель с момента получения этого требования.
- 4.6 В случае устранения Заказчиком в соответствии с п. 1 ст. 737 ГК РФ недостатков выполненных работ, если они возникли по вине Подрядчика, самостоятельно или с привлечением третьих лиц Подрядчик возмещает расходы Заказчика на устранение таких недостатков в срок один месяц. Расходы подлежат возмещению при условии предоставления Заказчиком подтверждающих документов.

5. Распределение рисков. Охранные мероприятия

- 5.1. Распределение рисков между сторонами.
- 5.1.1 Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта до его приемки несет Подрядчик.
- 5.2. Охрану объекта в период строительства до его приемки Заказчиком, в т.ч. охрану предоставленных для выполнения работ материалов и оборудования обеспечивает Подрядчик.

6. Безопасность работ. Охрана окружающей среды

- 6.1. Подрядчик не вправе в ходе осуществления работ выполнять указания Заказчика, если это может привести к нарушению обязательных для сторон требований к охране окружающей среды и безопасности работ.

7. Приемка результата выполненных работ

- 7.1. Приемка Заказчиком результата выполненных работ предусматривает приемку результатов работ, выполненных Подрядчиком по каждому из отдельных этапов.
- 7.2. Порядок приемки:
- 7.2.1 Документом, удостоверяющим приемку результата выполненных по отдельному этапу работ и приемку результата всех работ по Договору, является акт сдачи-приемки работ, который направляется Подрядчиком Заказчику в порядке, предусмотренном настоящим договором.
- 7.2.2 По окончании каждого этапа работ по Договору, Подрядчик направляет Заказчику односторонний акт сдачи-приемки работ. Заказчик обязан принять выполненные этапы работ и направить Подрядчику подписанные документы в течение пяти дней с момента направления Подрядчиком акта.
- 7.2.3 В случае если Заказчик в указанный срок не представил возражений, либо подписанного экземпляра акта сдачи-приемки, акт сдачи-приемки работ признается подписанным, а работы – выполненными, а результат работ – принятым Заказчиком без замечаний.
- 7.2.4 При обнаружении в ходе приемки недостатков выполненных работ стороны составляют акт о недостатках, в котором должны быть указаны выявленные недостатки и обязательства сторон, возникшие в связи с их выявлением.
- 7.2.5 Извещение об обнаружении Заказчиком скрытых недостатков в результате работ должно быть направлено Подрядчику не позднее трех дней после их обнаружения. Заказчик, не сделавший такого заявления, теряет право в дальнейшем ссылаться на обнаруженные им недостатки. Подрядчик устраняет недостатки в случае, если они возникли по его вине, в течение трех недель с момента выявления недостатков.
- 7.2.6 При возникновении между Заказчиком и Подрядчиком спора по поводу недостатков выполненных работ или их причин по требованию любой из сторон должна быть назначена экспертиза. Расходы на экспертизу несет Заказчик.

7.2.7 Расходы Подрядчика на закупку строительных материалов могут быть подтверждены чеками, квитанциями, накладными, а также Актами оплаты строительных материалов.

7.2.8 Расходы Подрядчика на выполнение строительных работ могут быть подтверждены чеками, квитанциями, накладными, а также Актами оплаты строительных работ.

8. Цена работ. Порядок оплаты

8.1. Цена работ и материалов по Договору определяется сметой (Приложение № 2 к Договору "Смета") и составляет **7 137 500,00 (Семь миллионов сто тридцать семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.**

- В цену включена стоимость строительных работ, вознаграждение Подрядчика за организацию строительства и стоимость строительных материалов на день заключения договора.

- В случае удорожания стоимости материалов и выполнения работ, выполнения дополнительных строительных работ, увеличения объема строительных материалов, цена по договору увеличивается соразмерно. В этом случае Подрядчик направляет Заказчику дополнительную смету в соответствии с условиями настоящего договора.

- Цена работ и материалов должна быть увеличена, при необходимости выполнения дополнительных работ, не учтенных в проектной и (или) рабочей документации в соответствии с условиями настоящего договора.

- Оплата выполняемых работ производится Заказчиком поэтапно в сроки, указанные в настоящем Договоре.

- Стоимость проектирования, которую заказчик оплатил подрядчику, вычитается из оплаты 3 этапа работ.

8.2. Оплата работ по Договору производится в следующем порядке:

- сумма в размере **1 427 500,00 (Один миллион четыреста двадцать семь тысяч пятьсот) рублей 00 коп.**, Заказчик оплачивает Подрядчику за счет собственных средств, в качестве аванса до подписания настоящего договора на основании Предварительного договора подряда б/н от **02.12.2022 г.**, что подтверждается квитанцией к приходно-кассовому ордеру № 163 от **02.12.2022 г.**; в течении 5 (пяти) календарных дней.

- сумма в размере **5 710 000,00 (Пять миллионов семьсот десять тысяч) рублей 00 коп.**, уплачивается за счет кредитных средств (далее – Заемные средства), предоставляемых Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» ОГРН 1037739527077, ИНН 7725038124, местонахождение: г. Москва, адрес: 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10 (далее – Кредитор) в соответствии с Кредитным договором № 0000-15635/ИКР-22РБ, заключенным « 23 » декабря 2022 года между Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» между Киселёвой Алёной Ивановной и Кредитором.

8.2.1 Оплата первой части:

Оплата первой части за счет Кредитных средств в размере **2 710 000 (Два миллиона семьсот десять тысяч) рублей 00 копеек.** Заказчиком Подрядчику производится в безналичном порядке в форме расчетов по покрытому безотзывному аккредитиву, открываемому Заказчиком не позднее даты выдачи Кредитных средств Кредитором на следующих условиях:

Аккредитив:

1) банком-эмитентом и исполняющим банком выступает: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

2) получатель средств: Подрядчик.

3) аккредитив открывается на сумму: **2 710 000 (Два миллиона семьсот десять тысяч) рублей 00 копеек**

4) Срок действия аккредитива составляет 180 (Сто восемьдесят) календарных дней.

5) исполнение аккредитива осуществляется в течение 3 (Трех) рабочих дней после получения Банком следующих документов:

- Оригинал Договора-купли продажи земельного участка с использованием кредитных средств банка, содержащего отметки Управления Федеральной службы государственной регистрации права собственности в пользу гр. **Киселёвой Алёны Ивановны** на Объект недвижимости, а также о государственной регистрации залога(ипотеки) Объекта недвижимости в пользу Кредитора.

- Оригинал выписки из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области, содержащей информацию о переходе права собственности к гр. **Киселёвой Алёны Ивановны** на Объект недвижимости, а также о государственной регистрации залога(ипотеки) Объекта недвижимости в пользу Кредитора.

Перевод осуществляется на счет Подрядчика по реквизитам: **Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурная мастерская Антона Канаткина», р/с 40702810007270011560,**

открытом в Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», кор. Счет 30101810375010000616, БИК 047501616, при этом подтверждением оплаты денежных средств будет являться предоставление финансового документа, подтверждающих факт получения указанных средств Подрядчиком.

Перевод осуществляется на счет Подрядчика по реквизитам, указанным в п.13 Договора, при этом подтверждением оплаты денежных средств будет являться предоставление финансового документа, подтверждающих факт получения указанных средств Подрядчиком.

8.2.2 Оплата второй части за счет Кредитных средств в размере 1 500 000, 00 (Один миллион пятьсот тысяч) рублей 00 копеек. Заказчиком Подрядчику производится в безналичном порядке в форме расчетов по покрытому безотзывному аккредитиву, открываемому Заказчиком не позднее даты выдачи Кредитных средств Кредитором на следующих условиях:

Аккредитив :

1) банком-эмитентом и исполняющим банком выступает: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10,

2) получатель средств: Подрядчик.

3) аккредитив открывается на сумму: **1 500 000, 00 (Один миллион пятьсот тысяч) рублей 00 копеек.**

4) Срок действия аккредитива составляет 180 (Сто восемьдесят) календарных дней.

5) исполнение аккредитива осуществляется в течение 3 (Трех) рабочих дней после получения Банком следующих документов:

- Оригинала Акта сдачи – приемки по Договору подряда на строительство индивидуального жилого дома от « 23 » декабря 2022 г., содержащего подписи Заказчика и Подрядчика, в котором отсутствуют замечания Заказчика относительно результатов выполненных работ Подрядчиком.

Перевод осуществляется на счет Подрядчика по реквизитам: **Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурная мастерская Антона Канаткина», р/с 40702810007270011560, открытое в Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», кор. Счет 30101810375010000616, БИК 047501616,** , при этом подтверждением оплаты денежных средств будет являться предоставление финансового документа, подтверждающих факт получения указанных средств Подрядчиком.

8.2.3 Оплата третьей части за счет Кредитных средств в размере 1 500 000, 00 (Один миллион пятьсот тысяч) рублей 00 копеек. Заказчиком Подрядчику производится в безналичном порядке в форме расчетов по покрытому безотзывному аккредитиву, открываемому Заказчиком не позднее даты выдачи Кредитных средств Кредитором на следующих условиях:

Аккредитив :

1) банком-эмитентом и исполняющим банком выступает: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

2) получатель средств: Подрядчик.

3) аккредитив открывается на сумму: **1 500 000, 00 (Один миллион пятьсот тысяч) рублей 00 копеек.**

4) Срок действия аккредитива составляет 180 (Сто восемьдесят) календарных дней.

5) исполнение аккредитива осуществляется в течение 3 (Трех) рабочих дней после получения Банком следующих документов:

- Оригинала Итогового Акта сдачи – приемки по Договору подряда на строительство индивидуального жилого дома от « 23 » декабря 2022 г., содержащего подписи Заказчика и Подрядчика, в котором отсутствуют замечания Заказчика относительно результатов выполненных работ Подрядчиком.

Перевод осуществляется на счет Подрядчика по реквизитам: **Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурная мастерская Антона Канаткина», р/с 40702810007270011560, открытое в Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», кор. Счет 30101810375010000616, БИК 047501616,** при этом подтверждением оплаты денежных средств будет являться предоставление финансового документа, подтверждающих факт получения указанных средств Подрядчиком.

В течение срока действия аккредитива плательщик по аккредитиву с письменного согласия получателя денежных средств по аккредитиву вправе изменить условия аккредитива.

В соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» земельный участок передается в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств заемщика по Договору о предоставлении денежных средств и считается находящимся в залоге у Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки на Земельный участок. При этом Заказчик становится залогодателем.

8.3. В соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ Права требования считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации залога прав требования Заказчика в ЕГРН, а в последствии и сам Дом с момента регистрации права собственности Заказчика на него. Права залогодержателя удостоверяются закладной.

8.4. Расчеты по Договору могут осуществляться наличными денежными средствами, а также в безналичном порядке путем перечисления денег на расчетный счет Подрядчика.

8.5. Обязательство Заказчика по оплате считается исполненным в момент зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Подрядчика или иной момент.

9. Ответственность сторон. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

9.1.1 В случае нарушения установленных Договором сроков оплаты работ Подрядчик вправе потребовать уплаты Заказчиком пеней в размере 0,01 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

9.1.2 В случае нарушения установленных Договором сроков выполнения работ Заказчик вправе потребовать уплаты Подрядчиком пеней в размере 0,01 % от стоимости оплаченных, но не выполненных работ, за каждый день просрочки.

9.1.3 В случае просрочки предоставления Заказчиком земельного участка Подрядчик вправе потребовать уплаты убытков, вызванных простоем по вине Заказчика.

9.2. Обстоятельства непреодолимой силы:

9.2.1 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (землетрясение, наводнение, сильные снегопады, объявление карантина, пандемии, запрещение перевозок, запрет торговли в порядке международных санкций, массовые беспорядки, блокада, военные действия и т.п.).

9.2.2 Сроки исполнения обязательств по Договору отодвигаются соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы и их последствия.

9.2.3 Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более месяца, либо в результате этих обстоятельств объекту причинен значительный, по мнению хотя бы одной стороны, ущерб, стороны освобождаются от исполнения обязательств по настоящему договору.

9.3. Настоящим подрядчик заверяет, что не является лицом, связанным с иностранными государствами, совершающими в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ется) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 № 430-р, а также конечные бенефициары Подрядчика не являются Иностранцами Лицами.

10. Изменение и расторжение Договора

10.1. Внесение изменений условий договора возможны по соглашению сторон.

10.2. При заключении дополнительного соглашения к Договору заказчик/Покупатель уведомляет Банк и представляет копию подписанного дополнительного соглашения в течение 3 (трех) дней с момента заключения дополнительного соглашения.

10.3. Заказчик имеет право расторгнуть договор в случае погашения задолженности подрядчику за выполненные этапы работ.

10.4. При отказе Заказчика от исполнения условий договора, а также в случае расторжения договора, оплаченные денежные средства за организацию строительства работ возврату Заказчику не подлежат, если Подрядчик приступил к исполнению обязательств по договору.

10.5. Подрядчик имеет право расторгнуть договор по завершению любого выполненного этапа работ.

10.6. В случае расторжения/прекращения (по любым основаниям, кроме надлежащего исполнения)/признанием незаключенной сделкой/недействительностью Договора Заказчик поручает Подрядчику в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения/прекращения (по любым основаниям, кроме надлежащего исполнения)/вступления в силу решения суда о признании незаключенной/недействительной сделкой Договора перечислить денежные средства, предоставленные Заемщику Кредитором по Кредитному договору в оплату цены по Договору, в порядке ст. 313 Гражданского кодекса Российской Федерации на счет Кредитора в погашение обязательств за Заемщика по Кредитному договору в счет возврата денежных средств по Договору (с указанием данного назначения платежа, а также с указанием номера и даты заключения Кредитного договора и Договора) по следующим реквизитам: текущий счет Участника № 40817810000000265345, к/с 30101810345250000266 в Акционерном обществе «Банк ДОМ.РФ», ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, БИК 044525266 по Кредитному договору № 0000-15635/ИКР-22РБ от 23.12.2022 г.

11. Разрешение споров

11.1 Споры, вытекающие из Договора, рассматриваются компетентным судом в соответствии с действующим законодательством РФ.

12. Заключительные положения

12.1 Договор действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

12.1.1 Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Договор связывает наступление гражданско-правовых последствий для другой стороны, должны направляться по электронной почте:

Заказчика:

Подрядчика: konstruktor-tmn@yandex.ru.

Договор составлен в 2 экземплярах, по 1 для каждой из сторон.

12.2. Перечень приложений к Договору:

12.2.1 Приложение № 1 Проектная документация.

12.2.2. Приложение № 2 Смета

13. Адреса и реквизиты сторон

Заказчик	Подрядчик
<p>Киселёва Алёна Ивановна 09.04.1987 года рождения, паспорт 7107 № 577095, выдан отделением №1 МО УФМС России по Тюменской области в городе Ялуторовске, дата выдачи 08.02.2008 года, код подразделения 720-012, зарегистрирован по адресу: Тюменская Область, Тюменский Р-н, д. Патрушева, ул. Александра Пушкина, д. 1, кв. 30 +7(922)655-07-65</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурная мастерская Антона Канаткина», действующее на основании государственной регистрации свидетельства ОГРН 1187232000713, ИНН 7207019297, КПП 720701001. Адрес юридического лица 627036, Тюменская область, Ялуторовский р-н, с. Памятное, ул. Чкалова 10, кв. 1 АО «Банк ДОМ.РФ» р/с 40702810007270011560 кор. счет 30101810375010000616 Бик 047501616</p>
	<p>_____</p> <p>М.П.</p>

Дополнительное соглашение к договору строительного подряда № 30 от "23" декабря 2022 г.

г. Томск

" 28 " декабря 2022 г.

Мы, **Киселева Алёна Ивановна** 09.04.1987 года рождения, паспорт 710726577095, выдан отделением №1 МО УФМС России по Томской области в городе Якутское, дата выдачи 08.02.2008 года, код подразделения 720-012, зарегистрирован по адресу: Томская область, Томский р-н, д. Царюпова, ул. Александра Пушкина, д. 1, кв. 30, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурная мастерская Антона Канаткина»**, действующее на основании государственной регистрации свидетельства (ОГРН 1187232060713, ИНН 7207019297, КПП 720701001, Адрес юридического лица 630356, Томская область, Якутский р-н, с. Памятное, ул. Чкалова 10, кв. 1, к. д. № 1, адрес фактический **Фелютина Владислава Евгеньевна**, именуемое в дальнейшем «Подрядчик» с другой стороны, вместе именуемое «Стороны», заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изменить банковские реквизиты указанные в п. 8.2.1. и п. 8.2.2. и п. 8.2.3. договора строительного подряда на следующие реквизиты подрядчика ООО «АМАК»:

АО "Банк ДОМ.РФ"
р/с № 40702810700800011560
к/с № 30101810345250000266
БИК 044525266

- 2. В остальной части договор остается неизменным.
- 3. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания.
- 4. Настоящее дополнительное соглашение составлено по одному экземпляру для каждого участника договора.

Подписи сторон:

Заказчик: *Киселева Алёна Ивановна*

Подрядчик: *В.Ф.И.*



Итоговый акт выполненных работ

г. Тюмень

27.03.2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурная мастерская Антона Канаткина» действующее на основании государственной регистрации свидетельства ОГРН 1187222000713, ИНН 7207019297, КПП 720701001. Адрес юридического лица 627036, Тюменская область, Ялуторовский р-н, с. Памятное, ул. Чкалова 10, кк. 1, в лице директора Федотова Владислава Евгеньевича, именуемое в дальнейшем «Подрядчик», и Киселева Елена Ивановна 09.04.1987 года рождения, паспорт 7107 № 577095, выдан отделением №1 МО УФМС России по Тюменской области, дата выдачи 08.02.2008 года, зарегистрирован по адресу: Тюм. Обл., Тюм. Р-н, д. Пагрушева, ул. Александра Пушкина д. 1, кв. 30, именуемая в дальнейшем «Заказчик», вместе именуемые «Стороны» составили настоящий акт в соответствии с договором строительного подряда №: 30 от 23.12.2022 г. (далее – Акт) о том, что:

1. В соответствии с Договором Подрядчик передал, а Заказчик принял все указанные в договоре № 30 от 23.12.2022 работы на земельном участке площадью 800 кв. м, с кадастровым номером 72:17:2408001:1097, расположенном по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тюменская, р-н Тюменский, Чюльковское МО, в районе д. Якуши.
2. Качество выполненных работ проверено Заказчиком и соответствует требованиям и условиям Договора, работы приняты им без замечаний.
3. Акт составлен в 2 экземплярах, по 1 экземпляру для каждой стороны.
4. Адреса и реквизиты сторон:

Заказчик
Киселева Елена Ивановна 09.04.1987 года рождения, паспорт 7107 № 577095, выдан отделением №1 МО УФМС России по Тюменской области, дата выдачи 08.02.2008 года, зарегистрирован по адресу: Тюм. Обл., Тюм. Р-н, д. Пагрушева, ул. Александра Пушкина д. 1, кв. 30

Подрядчик
Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурная мастерская Антона Канаткина» действующее на основании государственной регистрации свидетельства ОГРН 1187222000713, ИНН 7207019297, КПП 720701001. Адрес юридического лица 627036, Тюменская область, Ялуторовский р-н, с. Памятное, ул. Чкалова 10, кк. 1

Киселева Е.И. *Федотов В.Е.*



<p>Полная стоимость кредита (займа) (по тексту – ПСК (ПСЗ)) на дату заключения Договора о предоставлении денежных средств</p> <p>11,720 (ОДИННАДЦАТЬ ЦЕЛЫХ СЕМЬСОТ ДВАДЦАТЬ ТЫСЯЧНЫХ) ПРОЦЕНТОВ ГОДОВЫХ</p>	<p>ПСК (ПСЗ) на дату заключения Договора о предоставлении денежных средств</p> <p>15 708 523 (ПЯТНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ СЕМЬСОТ ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ ПЯТЬСОТ ДВАДЦАТЬ ТРИ) РУБЛЯ 69 (ШЕСТЬДЕСЯТ ДЕВЯТЬ) КОПЕЕК</p>	<p>Примерный размер среднemesячного платежа Заемщика на дату заключения Договора о предоставлении денежных средств</p> <p>60 301 (ШЕСТЬДЕСЯТ ТЫСЯЧ ТРИСТА ОДИН) РУБЛЬ 45 (СОРОК ПЯТЬ) КОПЕЕК</p>
---	---	--

Заемщик вправе обратиться к Кредитору в любой момент в течение времени действия Договора о предоставлении денежных средств с требованием (по тексту - Требование) об изменении его условий, предусматривающим приостановление исполнения Заемщиком своих обязательств по Договору о предоставлении денежных средств либо уменьшение размера Ежемесячных платежей на срок, определенный Заемщиком (льготный период), но не более срока, определенного Федеральным законом от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (по тексту – Закон № 353-ФЗ), при наступлении условий, на основании которых у Заемщика возникает указанное право по № Закону 353-ФЗ, а именно: (1) размер кредита (займа), предоставленного по кредитному договору (договору займа), не превышает максимальный размер кредита (займа), установленный Правительством РФ для кредитов (займов), по которому Заемщик вправе обратиться с требованием к Кредитору о предоставлении льготного периода. Максимальный размер кредита (займа) для кредитов (займов), по которому Заемщик вправе обратиться с требованием к кредитору о предоставлении льготного периода, может быть установлен Правительством РФ с учетом региональных особенностей; (2) условия такого кредитного договора (договора займа) ранее не изменялись по Требованию Заемщика (одного из заемщиков) (вне зависимости от перехода прав (требований) по указанному договору к другому кредитору), а также не изменялись по Требованию Заемщика (одного из заемщиков) условия первоначального кредитного договора (договора займа), прекращенного в связи с заключением с Заемщиком (одним из заемщиков) нового кредитного договора (договора займа), обязательства по которому обеспечены тем же предметом ипотеки, что и обязательства по первоначальному кредитному договору (договору займа); (3) предметом ипотеки является жилое помещение, являющееся единственным пригодным для постоянного проживания Заемщика, или право требования участника долевого строительства в отношении жилого помещения, которое будет являться единственным пригодным для постоянного проживания Заемщика жилым помещением, вытекающее из договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Законом № 214-ФЗ. При этом не учитывается право Заемщика на владение и пользование иным жилым помещением, находящимся в общей собственности, если соразмерная его доле общая площадь иного жилого помещения не превышает норму предоставления площади жилого помещения, установленную ч. 2 ст. 50 Жилищного кодекса РФ; (4) Заемщик на день направления Требования находится в трудной жизненной ситуации.

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ КРЕДИТНОГО ДОГОВОРА № 0000-15635/ИКР-22РБ


(Заемные средства предоставлены в рамках ипотечного кредитного продукта «Льготная ипотека на новостройки» по постановлению Правительства РФ от 23.04.2020 № 566 с применением опции «Легкая ипотека», «ИЖС для продукта Льготная ипотека на новостройки»).

г. Тюмень, «23» декабря 2022 г.,
Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (далее и везде по тексту - Кредитор), с одной стороны, и Киселёва Алёна Ивановна (данные которого (-ых) указаны ниже) с другой стороны (далее и везде по тексту совместно и по отдельности (если заемщиков несколько) - Заемщик), подписав настоящие индивидуальные условия (далее – Индивидуальные условия), заключили настоящий Договор о предоставлении денежных средств, состоящий из Индивидуальных условий и Общих условий предоставления, обслуживания и погашения жилищных кредитов (займов), размещенных на сайте Кредитора <https://domrfbank.ru/> (по тексту – Общие условия) в совокупности, о нижеследующем (при этом все термины, указанные с заглавной буквы, но не определенные в Индивидуальных условиях, имеют значение, определенное в Общих условиях):

п/п	Условие договора кредита, обеспеченного ипотекой	Содержание условия договора кредита, обеспеченного ипотекой
1	2	3
1.	Сумма кредита или лимит кредитования и порядок его изменения	6 000 000 (шесть миллионов) рублей 00 копеек (по тексту – Сумма заемных средств).


В случае сивма договора не заполняется


Подпись Заемщика: Киселёва А.И. / 

От имени Кредитора: Горбунова Анна Анатольевна / 

п/п	Условие договора кредита, обеспеченного ипотекой	Содержание условия договора кредита, обеспеченного ипотекой
1	2	3
2.	Срок действия договора кредита, обеспеченного ипотекой, и срок возврата кредита	<ul style="list-style-type: none"> - Срок действия Договора о предоставлении денежных средств: с даты его заключения и до полного исполнения Заемщиком обязательств по Договору о предоставлении денежных средств. - Срок возврата кредита: в соответствии с пп. 7.2-7.4 Индивидуальных условий. При этом вся сумма Заемных средств должна быть возвращена не позднее последнего дня Срока пользования заемными средствами. - Срок пользования заемными средствами – это период: - с даты, следующей за датой фактического предоставления Заемных средств; и по 23-е число 360-ого (триста шестидесятого) календарного месяца (обе даты включительно), если иное не предусмотрено Договором о предоставлении денежных средств.
3.	Валюта, в которой предоставляется кредит	Российский рубль.
4.	Процентная ставка (процентные ставки) в процентах годовых, а при применении переменной процентной ставки – порядок ее определения, ее значение на дату заключения договора кредита, обеспеченного ипотекой	<p>4.1. 11,0 (одиннадцать) процентов годовых с даты предоставления Заемных средств по дату фактического возврата Заемных средств (включительно), но не более Предельного размера процентной ставки (в т.ч. с учетом применения положений Договора о предоставлении денежных средств (если предусмотрены) об увеличении/ уменьшении процентной ставки при выполнении/ невыполнении указанных в Договоре о предоставлении денежных средств условий), если Договором о предоставлении денежных средств не предусмотрено иное.</p> <p>4.2. Процентная ставка составляет 7,0 (семь) процентов годовых с первого числа календарного месяца, следующего за календарным месяцем, в котором Кредитору (или его уполномоченному представителю) Заемщиком предъявлен Документ о регистрации ипотеки Земельного участка, по дату фактического возврата Заемных средств (включительно). К данной процентной ставке применимы положения Договора о предоставлении денежных средств (если предусмотрены) об увеличении/ уменьшении процентной ставки при выполнении/ невыполнении указанных в Договоре о предоставлении денежных средств условий.</p> <p>4.3. Процентная ставка увеличивается на 0,8 (ноль целых восемь десятых) процентного (-ых) пункта (-ов), но не более Предельного размера процентной ставки (в т.ч. с учетом применения положений Договора о предоставлении денежных средств (если предусмотрены) об увеличении/ уменьшении процентной ставки при выполнении/ невыполнении указанных в Договоре о предоставлении денежных средств условий); (по тексту – Внеплановый пересчет процентной ставки) в период ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательства по Личному страхованию (в случае отсутствия у Кредитора информации об оплаченной премии по Договору личного страхования/ о заключении нового Договора личного страхования и уплате страховой премии по нему) с первого календарного дня второго календарного месяца, следующего за месяцем, в котором Заемщик не предоставил Кредитору новый Договор личного страхования и/или документ об оплате страховой премии по нему, и действует по дату фактического возврата Заемных средств (включительно), если Договором о предоставлении денежных средств не предусмотрено иное. В случае отказа Заемщика от заключения Договора личного страхования или его расторжения (при наличии в Договоре о предоставлении денежных средств обязательства Заемщика по заключению Договора личного страхования) до фактического предоставления Заемных средств процентная ставка на дату предоставления Заемных средств устанавливается с учетом увеличения на числовое значение процентного (-ых) пункта (-ов), указанное в предыдущем абзаце, но не более Предельного размера процентной ставки (в т.ч. с учетом применения положений Договора о предоставлении денежных средств (если предусмотрены) об увеличении/ уменьшении процентной ставки при выполнении/ невыполнении указанных в Договоре о предоставлении денежных средств условий). В случае исполнения Заемщиком обязанности по представлению документов, подтверждающих наличие действующего (-их) Договора (-ов) страхования, указанного (-ых) в настоящем пункте, и уплату страховых премий по нему (ним).</p>

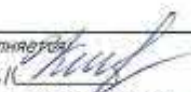
В случае слияния договора не заполняется.


Подпись Заемщика: Киселёва А.И./ 

От имени Кредитора: Горбунова Анна Анатольевна/ 

п/п	Условие договора кредита, обеспеченного ипотекой	Содержание условия договора кредита, обеспеченного ипотекой
1	2	3
		<p>процентная ставка за пользование Заемными средствами с первого календарного дня календарного месяца, следующего за месяцем, в котором Заемщик исполнил обязанность по наличию указанного (-ых) в настоящем пункте действующего (-их) Договора (-ов) страхования и документа, подтверждающего оплату периода (-ов) страхования по нему (ним), (включительно) уменьшается на числовое значение процентного (-ых) пункта (-ов), на которое производилось увеличение процентной ставки в соответствии с первым абзацем настоящего пункта, в случае увеличения процентной ставки по основаниям, указанным в первом абзаце настоящего пункта, по дату фактического возврата кредита включительно, если иное не предусмотрено Договором о предоставлении денежных средств.</p> <p>4.4. Предельный размер процентной ставки – размер ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации на дату заключения Договора о предоставлении денежных средств, увеличенной на 4,5 (четыре целых пять десятых) процентных пункта.</p>
5.	Информация об определении курса иностранной валюты, в случае если валюта, в которой осуществляется перевод денежных средств кредитором третьему лицу, указанному заемщиком при предоставлении кредита, отличается от валюты, в которой предоставлен кредит	Не применимо.
6.	Указание на изменение суммы расходов заемщика при увеличении используемой в договоре кредита, обеспеченном ипотекой, переменной процентной ставки кредита на один процентный пункт начиная со второго очередного платежа на ближайшую дату после предполагаемой даты заключения договора кредита, обеспеченного ипотекой	Не применимо.
7.	Количество, размер и периодичность (сроки) платежей заемщика по договору кредита, обеспеченному ипотекой, или порядок определения этих платежей	<p>7.1. На дату заключения Договора о предоставлении денежных средств размер Ежемесячного платежа составляет 57 180 (пятьдесят семь тысяч сто восемьдесят) рублей 00 копеек.</p> <p>7.2. Платеж за Первый процентный период равен начисленным за Первый процентный период процентам за пользование Заемными средствами и подлежит внесению в Дату первого платежа (определение которого приводится в последнем пункте настоящей графы Индивидуальных условий).</p>


В случае слияния договора не заполняется


Подпись Заемщика: Киселёва А.И. 

От имени Кредитора: Горбунова Анна Анатольевна 

п/п	Условие договора кредита, обеспеченного ипотекой	Содержание условия договора кредита, обеспеченного ипотекой
1	2	3
		<p>7.3. В последующие Процентные периоды (кроме Последнего процентного периода) Заемщик осуществляет платежи по возврату Заемных средств и уплате начисленных процентов в виде Ежемесячных платежей.</p> <p>7.4. Датой исполнения обязательств Заемщика по уплате Ежемесячных платежей является Дата платежа (определение которой приводится в последнем пункте настоящей графы Индивидуальных условий). Датой исполнения обязательств в полном объеме является дата поступления на счет Кредитора либо внесения в кассу Кредитора платежа за Последний процентный период, включающий сумму Остатка основного долга, неуплаченных процентов, начисленных по вышележащую дату исполнения обязательства (включительно) за пользование Заемными средствами, Просроченных платежей, а также сумм неустойки (при наличии). В случае совпадения даты полного исполнения обязательства с Нерабочим днем датой полного исполнения обязательства является первый рабочий день, следующий за Нерабочим днем, при этом подлежащие уплате проценты начисляются за фактическое количество дней пользования Остатком основного долга.</p> <p>7.5. В случае совпадения плановой даты исполнения обязательств Заемщика по Договору о предоставлении денежных средств с Нерабочим днем датой исполнения обязательств является первый рабочий день, следующий за Нерабочим днем.</p> <p>7.6. Размер Ежемесячного платежа рассчитывается по следующей формуле (по тексту - Формула):</p> $\text{Размер Ежемесячного платежа} = \text{ООД} \times \text{ПС} / (1 - (1 + \text{ПС})^{-\text{ПП}})$ <p>где: ООД – Остаток основного долга (Заемных средств); ПС – величина, равная 1/12 (одной двенадцатой) от годовой процентной ставки, установленной в соответствии с Договором о предоставлении денежных средств; ПП – количество Процентных периодов, оставшихся до окончания Срока пользования заемными средствами. При расчете Ежемесячного платежа на дату выдачи Заемных средств ПП соответствует Сроку пользования заемными средствами (в месяцах) минус 1 (один). Расчет размера Ежемесячного платежа производится с точностью до рубля (согласно Графику платежей), при этом округление производится по математическим правилам. Размер Ежемесячного платежа рассчитывается на дату предоставления Заемных средств и пересчитывается по Формуле в случае изменения процентной ставки на условиях Договора о предоставлении денежных средств (при наличии таких условий) или осуществления частичного досрочного исполнения обязательства по возврату Заемных средств в порядке, установленном Договором о предоставлении денежных средств.</p> <p>7.7. В случае если размер Ежемесячного платежа превышает полный фактический объем обязательств Заемщика, то такой платеж определяется равным полному фактическому объему обязательств Заемщика на дату очередного платежа и учитывается в качестве платежа за Последний процентный период.</p> <p>7.8. Дата первого платежа: - если Заемные средства предоставлены ранее Согласованного числа: Согласованное число месяца, в котором были предоставлены Заемные средства; - если Заемные средства предоставлены в Согласованное число или позднее Согласованного числа: Согласованное число месяца, следующего за месяцем предоставления Заемных средств.</p> <p>Дата платежа – Согласованное число месяца, следующего за месяцем Даты первого платежа, и далее каждого следующего месяца.</p> <p>Согласованное число – 23-е число календарного месяца.</p>


В случае срыва договора не заполняется.


Подпись Заемщика: Киселёва А.И. / 

От имени Кредитора: Горбунова Анна Анатольевна / 

п/п	Условие договора кредита, обеспеченного ипотекой	Содержание условия договора кредита, обеспеченного ипотекой
1	2	3
8.	Порядок изменения количества, размера и периодичности (сроков) платежей заемщика при частичном досрочном возврате кредита	<p>8.1. При частичном досрочном исполнении Заемщиком обязательства по возврату Заемных средств в соответствии с п. 5.16 Общих условий по выбору Заемщика производится:</p> <p>8.1.1. уменьшение размера Ежемесячных платежей без изменения их периодичности и количества (без сокращения Срока пользования Заемными средствами); либо</p> <p>8.1.2. уменьшение количества Ежемесячных платежей без изменения их периодичности и размера (сокращение Срока пользования Заемными средствами).</p> <p>В случае если Заемщик не выбрал вариант частичного досрочного погашения, то уменьшается количество Ежемесячных платежей (сокращается Срок пользования Заемными средствами).</p>


В случае срыва договора не заполняется


Подпись Заемщика: Киселёва А.И. / 

От имени Кредитора: Горбунова Анна Анатольевна / 

п/п	Условие договора кредита, обеспеченного ипотекой	Содержание условия договора кредита, обеспеченного ипотекой
1	2	3
9.	Способы исполнения заемщиком денежных обязательств по договору кредита, обеспеченному ипотекой	<p>Исполнение обязательства по Договору о предоставлении денежных средств может быть осуществлено Заемщиком следующими способами:</p> <p>1) в случае если Кредитором является кредитная организация, в том числе в результате передачи прав по Договору о предоставлении денежных средств (и на Закладную при ее наличии):</p> <p>а) безналичным списанием Кредитором денежных средств со счета, предназначенного для исполнения обязательства по Договору о предоставлении денежных средств, и реквизиты которого предоставлены Заемщику Кредитором или его уполномоченным представителем, на счет Кредитора на основании разовых или долгосрочных распоряжений (данный вариант не применим при заключении договора займа);</p> <p>б) внесением наличных денежных средств в кассу Кредитора (по месту нахождения Заемщика, если касса Кредитора расположена по месту нахождения Заемщика);</p> <p>в) списанием по поручению Заемщика денежных средств с любого из счетов Заемщика, открытых у Кредитора, в счет погашения задолженности по Договору о предоставлении денежных средств.</p> <p>В случае списания средств в валюте, отличной от валюты Заемных средств, Кредитор вправе конвертировать денежные средства в валюту обязательства по курсу Кредитора на день совершения операции.</p> <p>г) списанием Кредитором на основании заранее данного акцепта Заемщика (без предоставления дополнительного распоряжения) полностью или частично денежных средств в погашение задолженности, возникшей из обязательств Заемщика перед Кредитором по Договору о предоставлении денежных средств. Настоящим Заемщик <input checked="" type="checkbox"/> предоставляет <input type="checkbox"/> не предоставляет Кредитору (АО «Банк ДОМ.РФ» (ИНН 7725038124) право и дает свое согласие (заранее данный акцепт) на списание без его дополнительного распоряжения со следующего(-их) счета(-ов) (в валюте кредита), открытого(-ых) у Кредитора: 40817810000000265345, в течение срока действия соответствующего(их) договора(-ов) банковского счета, на основании которого(-ых) был(-и) открыт(-ы) вышеуказанный(-е) счет(-а), денежных средств полностью или частично в погашение задолженности (в том числе суммы задолженности по кредиту, процентов, комиссий, штрафов, неустоек), возникшей из обязательства Заемщика перед Кредитором по Договору о предоставлении денежных средств и имеющейся на дату списания Кредитором денежных средств со счета(-ов) на основании заранее данного акцепта Заемщика.</p> <p>2) В случае если Кредитором является некредитная организация, в том числе в результате передачи прав по Договору о предоставлении денежных средств (и на Закладную при ее наличии):</p> <p>а) безналичным перечислением денежных средств со счетов Заемщика на счет Кредитора по распоряжениям Заемщика;</p> <p>б) безналичным перечислением денежных средств без открытия счета на счет Кредитора по распоряжениям Заемщика;</p> <p>в) внесением наличных денежных средств в кассу Кредитора (при ее наличии) (по месту нахождения Заемщика, если касса Кредитора расположена по месту нахождения Заемщика);</p> <p>По тексту Договора о предоставлении денежных средств применяются также следующие термины с учетом их определения: Счет – банковский счет № 40817810000000265345, открытый на имя Заемщика: Киселёва Алёна Ивановна у Кредитора.</p>
9.1.	Бесплатный способ исполнения заемщиком обязательств по договору кредита, обеспеченному ипотекой	<p>Бесплатным способом исполнения Заемщиком обязательства по Договору о предоставлении денежных средств является:</p> <ul style="list-style-type: none"> - внесение денежных средств на Счет Заемщика, открытый у Кредитора, через кассу Кредитора; либо - безналичный перевод денежных средств со счета, открытого у Кредитора, на Счет.


В случае срыва договора не заполняется.

Подпись Заемщика: Киселёва А.И. / 

От имени Кредитора: Горбунова Анна Анатольевна / 

№/п	Условие договора кредита, обеспеченного ипотекой	Содержание условия договора кредита, обеспеченного ипотекой
1	2	3
10.	Указание о необходимости заключения заемщиком иных договоров, требуемых для заключения или исполнения договора кредита, обеспеченного ипотекой	<p>10.1. Договор дистанционного банковского обслуживания с целью обеспечения возможности доступа Заемщика, в т.ч. к Графику платежей (заключается с Кредитором бесплатно);</p> <p>10.2. договор банковского счета в целях открытия Счета (заключается с Кредитором бесплатно);</p> <p>10.3. Договор (-ы) страхования в сроки и на условиях, указанных в Общих условиях:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Договор имущественного страхования - Договор личного страхования
11.	Указание о необходимости предоставления обеспечения исполнения обязательств по договору кредита, обеспеченному ипотекой, и требования к такому обеспечению	<p>11.1. Заемщик предоставляет (обеспечивает предоставление) Кредитору обеспечение исполнения обязательств по Договору о предоставлении денежных средств в виде залога Предмета ипотеки, соответствующего нижеуказанным требованиям (характеристикам).</p> <p>11.2. Предмет ипотеки –</p> <ul style="list-style-type: none"> - земельный участок по адресу: Тюменская область, Тюменский район, Чижчинское МО, в районе д. Якуши, площадью 800,0 кв. метров, имеющий кадастровый номер 72:17:2408001:1097, категория земель «Земли населенных пунктов», разрешенное использование «Для индивидуального жилищного строительства» (по тексту – Земельный участок); и - строящийся жилой дом, расположенный на Земельном участке, общей (проектной) площадью 77,3 кв. метров (по тексту – Жилой дом, а при совместном упоминании с Земельным участком – Предмет ипотеки). <p>11.3. Обеспечение по Договору о предоставлении денежных средств следующее:</p> <p>а) Предмет ипотеки, находящийся в залоге у Кредитора в силу закона (с даты государственной регистрации ипотеки Предмета ипотеки в ЕГРН).</p>
12.	Цели использования заемщиком кредита, обеспеченного ипотекой (при включении в договор кредита, обеспеченного ипотекой, условия об использовании кредита на определенные цели)	<p>12.1. приобретение Предмета ипотеки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Земельного участка стоимостью 362 500 (триста шестьдесят две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек путем заключения следующего договора между Залогодателем и Продавцом: ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА с использованием кредитных средств банка (по тексту – Договор приобретения земельного участка). Продавец – Карпов Роман Викторович; и - Жилого дома стоимостью 7 137 500 (семь миллионов сто тридцать семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек путем заключения договора строительного подряда/договора купли-продажи будущей недвижимости между Залогодателем и Подрядчиком (по тексту – Договор подряда). <p>По тексту Договор приобретения земельного участка и Договор подряда при совместном упоминании указывается как Договор приобретения, стоимость Предмета ипотеки будет означать значение суммы стоимости Земельного участка по Договору приобретения земельного участка и цены Договора подряда. Подрядчик – Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурная мастерская Антона Канаткина».</p> <p>12.2. Залогодатель – Заемщик. Режим собственности, в который приобретает Предмет ипотеки – собственность Залогодателя.</p>
13.	Ответственность заемщика за ненадлежащее исполнение условий кредита, обеспеченного ипотекой, размер неустойки (штрафа, пени) или порядок их определения	<p>13.1. При нарушении сроков возврата Заемных средств и уплаты начисленных за пользование Заемными средствами процентов Кредитор начисляет, а Заемщик уплачивает неустойку в виде пеней в размере 1/366 (одна триста шестьдесят шестая) от размера ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации в процентах годовых, действующей на дату заключения Договора о предоставлении денежных средств, от суммы Просроченного платежа за каждый календарный день просрочки до даты поступления Просроченного платежа на счет Кредитора (включительно).</p>

В случае срыва договора не заполняется

Подпись Заемщика: Киселёва А.И. / 

От имени Кредитора: Горбунова Анна Анатольевна / 

п/п	Условие договора кредита, обеспеченного ипотекой	Содержание условия договора кредита, обеспеченного ипотекой
1	2	3
14.	Условие об уступке кредитором третьим лицам прав (требований) по договору кредита, обеспеченному ипотекой, с указанием согласия или запрета заемщика на уступку кредитором третьим лицам прав (требований) по договору кредита, обеспеченному ипотекой	Кредитор имеет право уступить права (требования) по Договору о предоставлении денежных средств третьим лицам, включая некредитные организации: <input checked="" type="checkbox"/> да (согласен на уступку); <input type="checkbox"/> нет (запрещаю уступку).
15.	Услуги, оказываемые кредитором заемщику за отдельную плату и необходимые для заключения договора кредита, обеспеченного ипотекой (при наличии), их цена или порядок ее определения (при наличии), а также подтверждение	При схеме расчетов между Залогодателем и Продавцом по Договору приобретения: - с использованием аккредитива - открытие аккредитива (-ов) для проведения расчетов по сделке в соответствии с тарифами Кредитора для физических лиц. Заемщик подтверждает, что соглашается на оказание таких услуг, подписывая заявление на открытие аккредитива.
16.	Способ обмена информацией между кредитором и заемщиком	16.1. Если Договором о предоставлении денежных средств не предусмотрено иное, обмен информацией между Заемщиком и Кредитором может осуществляться любым из следующих способов: 16.1.1. для информации, направляемой Кредитором, посредством: - телефонной, факсимильной, почтовой связи и/или при личной передаче Заемщику посредством личной явки Заемщика в подразделение Кредитора по месту получения Заемных средств, электронной почты, СМС-сообщений и push-уведомлений, а также посредством размещения в Личном кабинете заемщика/ Интернет-банке. 16.1.2. для информации, направляемой Заемщиком, путем: 1) направления по почте/ курьерской доставкой заказным письмом с уведомлением о вручении либо личным вручением Кредитору; либо 2) размещения в Личном кабинете заемщика/ Интернет-банке (при наличии технической возможности у Кредитора); 3) направления по электронной почте для случаев, прямо определенных Договором о предоставлении денежных средств. 16.2. В случае обмена информацией между Кредитором и Заемщиком посредством почтовой связи такая информация должна быть направлена по почтовому адресу/ адресу фактического проживания Сторон, указанному в Договоре о предоставлении денежных средств. Уведомление/ сообщение будет считаться направленным надлежащим образом, если оно доставлено по почтовому адресу/ адресу фактического проживания Сторон, указанному (-ым) в Договоре о предоставлении денежных средств.

17. Во всем, что не предусмотрено Индивидуальными условиями, Стороны руководствуются Общими условиями.

18. **Параметры Договора о предоставлении денежных средств:**

Заемные средства предоставляются в соответствии с Договором о предоставлении денежных средств:

- по Схеме «до регистрации»;


19. Права Кредитора по Договору о предоставлении денежных средств, а также право залога Предмета ипотеки:

- удостоверяются Закладной с момента государственной регистрации ипотеки после ввода Предмета ипотеки в эксплуатацию.

20. **Порядок предоставления Заемных средств:**

В случае срыва договора не заполняется.

Подпись Заемщика: Киселёва А.И. / 

От имени Кредитора: Горбунова Анна Анатольевна / 

- 20.1. Заемные средства предоставляются в порядке, указанном в п. 4.1 Общих условий, и при выполнении условий, указанных в: в соответствии с пп.: 4.1.1, 4.1.2.1.2.1, 4.1.2.1.3, 4.1.2.4 Общих условий.
21. Подписанием Договора о предоставлении денежных средств Заемщик подтверждает, что уведомлен о значении показателя долговой нагрузки до заключения Договора о предоставлении денежных средств при принятии Кредитором решения о предоставлении Заемных средств Заемщику.
22. Договор о предоставлении денежных средств составлен и подписан в 2 (Двух) экземплярах (1 (Один) экземпляр – для Кредитора, 1 (Один) экземпляр – для Заемщика), имеющих одинаковую юридическую силу. Экземпляр Заемщика предоставляется для осуществления государственной регистрации и возвращается заявителю после завершения процедуры осуществления государственной регистрации права.

23. **Местонахождение, реквизиты и подписи Сторон**23.1. **Кредитор:**

Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (АО «Банк ДОМ.РФ»)

Адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

телефон: +7 (495) 775-86-86

ОГРН: 1037739527077

ИНН: 7725038124

КПП: 770401001

БИК: 044525266

к/с 30101810345250000266 в ГУ Банка России по ЦФО,

в лице Горбуновой Анны Анатольевны, действующего (-ей) на основании Доверенности № б/н, от «22» марта 2022 г., которую удостоверил (-а) Тронд Татьяна Андреевна, зарегистрированной в реестре за № 66/396-н/66-2022-4-218.

от имени Кредитора: _____ /Горбунова Анна Анатольевна/

23.2. **Заемщик:**

Киселёва Алёна Ивановна, дата рождения «09» апреля 1987 г., паспорт гражданина РФ (серия, номер): 7107, 577095, выдан ОТДЕЛЕНИЕМ №1 МО УФМС РОССИИ ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ В ГОРОДЕ ЯЛУТОРОВСКЕ «08» февраля 2008 г., код подразделения 720-012, зарегистрированный (-ая)/фактически проживающий (-ая) по адресу: обл Тюменская, р-н Тюменский, д Патрушева, ул Александра Пушкина д. 1, кв. 30,

Адрес для получения корреспонденции:

обл Тюменская, р-н Тюменский, д Патрушева, ул Александра Пушкина д. 1, кв. 30

Телефоны:

домашний:

служебный:

мобильный: +7 9044611313

мобильный (для смс-информирования): +7 9044611313

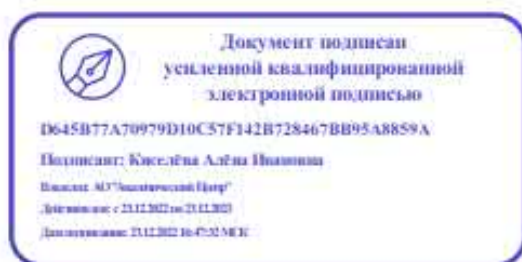
e-mail:

(Ф.И.О. полностью, подпись)

В случае срыва договора не заполняется

Подпись Заемщика: Киселёва А.И./_____

От имени Кредитора: Горбунова Анна Анатольевна/_____



Электронный документ, подписанный усиленной электронной подписью, признается равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью и заверенному печатью (ч. 3 ст. 61-ФЗ от 06.04.2011 г.)



21/2024-37451(1)



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Ленина д.74, г.Тюмень, 625052, тел.(3452) 25-81-13, ф.(3452) 45-02-07, <http://tyumen.arbitr.ru>, E-mail: info@tyumen.arbitr.ru

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

о включении требования в реестр требований кредиторов

г. Тюмень
07 марта 2024 года

Дело № А70-18870-5/2023

Арбитражный суд Тюменской области в составе судьи Шанауриной Ю.В., рассмотрев в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Киселёвой Алёны Ивановны (09.04.1987 года рождения, место рождения: с. Сладково Сладковский район Тюменская область, зарегистрирована по адресу: Тюменская область, Тюменский район, д. Патрушева, ул. Александра Пушкина, д.1, кв.30, ИНН 721505033474, СНИЛС 143-540-235 28) о признании несостоятельной (банкротом), заявление акционерного общества «Банк ДОМ.РФ» (ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077) о включении требования в реестр требований кредиторов должника, при ведении протокола судебного заседания Труфановой С.И., в отсутствие лиц, участвующих в деле,

установил:

Решением Арбитражного суда Тюменской области от 27.11.2023 Киселёва Алёна Ивановна признана несостоятельным (банкротом), в отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Сергиенко Светлана Данисовна.

Соответствующая публикация произведена в газете «Коммерсантъ» 02.12.2023 года.

В Арбитражный суд Тюменской области 27.12.2023 обратилось акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (электронно) (далее – «Банк ДОМ.РФ», кредитор) с заявлением о включении в реестр требований кредиторов должника задолженности в размере 6 271 836 руб. 38 коп., в том числе: 5 983 517 руб.87 коп. – основной долг, 233 352 руб. 62 коп. руб. – проценты, 54 965 руб. 89 коп. – неустойка, признав их подлежащими удовлетворению как требования, обеспеченные залогом имущества должника в порядке п. 5 ст. 213.27 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Определением суда от 12.01.2024 судебное заседание по рассмотрению заявления кредитора назначено на 07.03.2024 года.

От финансового управляющего отзыв на заявление поступил, возражений не заявлено.

Представители лиц, участвующих в деле, в судебное заседание в назначенное время не явились, уведомлены в порядке, установленном ст.123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

Суд, изучив материалы настоящего обособленного спора, оценив представленные доказательства, считает требование кредитора обоснованным и подлежащим включению в реестр требований кредиторов должника в размере 6 271 836 руб. 38 коп., исходя из следующего.

Как следует из материалов обособленного спора, между АО «Банк ДОМ.РФ» и Киселёвой Алёной Ивановой был заключен кредитный договор № 0000-15635/ИКР-22РБ от 23.12.2022 г. (далее – Кредитный договор), в соответствии с которым должнику

Код для входа в режим ограниченного доступа:

предоставлены денежные средства в размере 6 000 000 (шесть миллионов) рублей 00 копеек, под 11 % годовых.

Заемщик предоставляет (обеспечивает предоставление) Кредитору обеспечение исполнения обязательств по Договору о предоставлении денежных средств в виде залога Предмета ипотеки – земельный участок по адресу: Тюменская область, Тюменский район, Чикчинское МО, в районе д. Якуши, площадью 800,0 кв.м., имеющий кадастровый номер 72:17:2408001:1097, категория земель «Земли населенных пунктов», разрешенное использование «Для индивидуального жилищного строительства» (далее – Земельный участок) и строящийся жилой дом, расположенный на Земельном участке, общей проектной площадью 77,3 кв.м. (далее – Жилой дом, а при совместном упоминании с Земельным участком – Предмет ипотеки) (п. п. 11.1., 11.2. Кредитного договора).

Целью использования заемщиком кредита, обеспеченного ипотекой является приобретение Предмета ипотеки – Земельного участка стоимостью 362 500 (триста шестьдесят две тысячи пятьсот) руб. путем заключения договора купли-продажи земельного участка с использованием кредитных средств с Карповым Романом Викторовичем (далее – Продавец) и Жилого дома стоимостью 7 137 500 (семь миллионов сто тридцать семь тысяч пятьсот) руб. путем заключения договора строительного подряда/договора купли-продажи будущей недвижимости между Залогодателем и Подрядчиком. По тексту Договор приобретения земельного участка и Договор подряда при совместном упоминании указывается как Договор приобретения, стоимость Предмета ипотеки будет означать значение суммы стоимости Земельного участка по Договору приобретения земельного участка и цены Договора подряда. Подрядчик – ООО «Архитектурная мастерская Антона Канаткина» (п. 12.1. Кредитного договора).

Заемные средства были предоставлены Заемщику в безналичной форме путем перечисления всей Суммы заемных средств на банковский счет № 40817810000000265345, открытый на имя Заемщика, что подтверждается выпиской по счету № 40817810000000265345.

В соответствии с условиями Кредитного договора, исполнение обязательств Заемщика по Кредитному договору обеспечено ипотекой в силу закона.

23.12.2022 г. между гр. Карповым Романом Викторовичем (далее также – Продавец) и Киселёвой Алёной Ивановной (далее также – Покупатель) заключен Договор купли-продажи земельного участка с использованием кредитных средств банка (далее – Договор купли-продажи).

В соответствии с п. 1.1. Договора купли-продажи Продавец продает Покупателю в собственность - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадью: 800 +/- 20 кв.м, с кадастровым номером: 72:17:2408001:1097, расположенный по адресу: Тюменская область, Тюменский район, Чикчинское МО, в районе д. Якуши (далее – Земельный участок).

Стороны оценивают указанный земельный участок в 362 500 (триста шестьдесят две тысячи пятьсот) рублей (п. 2.1. Договора купли-продажи).

27.12.2022 г. произведена государственная регистрация ипотеки в силу закона в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Тюменской области, номер государственной регистрации 72:17:2408001:1097-72/041/2022-5 в пользу АО «Банк ДОМ.РФ» на земельный участок, расположенный по адресу: Тюменская обл., Тюменский р-н, Чикчинское МО, в районе д. Якуши, кадастровый номер 72:17:2408001:1097.

23.12.2022 г. между Киселёвой Алёной Ивановной (далее также – Заказчик) и ООО «Архитектурная мастерская Антона Канаткина» (далее также – Подрядчик) был заключен Договор подряда № 30 (далее – Договор подряда), по условиям которого Подрядчик принял на себя обязательство в срок не позднее 30.11.2023 г. выполнить комплекс работ по

строительству жилого дома площадью 77,3 кв.м. на земельном участке площадью 800,00 кв.м., с кадастровым номером 72:17:2408001:1097, расположенном по адресу: Тюменская обл., Тюменский р-н, Чикчинское МО, в районе д. Якуши, а Заказчик принял на себя обязательство создать Подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

27.03.2023 г. между ООО «Архитектурная мастерская Антона Канаткина» и Киселёвой Алёной Ивановной были подписан итоговый акт выполненных работ, по условиям которого Подрядчик передал, а Заказчик принял все указанные в договоре № 30 от 23.12.2022 г. работы на земельном участке площадью 800 кв.м., с кадастровым номером 72:17:2408001:1097, расположенном по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тюменская обл., Тюменский р-н, Чикчинское МО, в районе д. Якуши.

Банк обязательства по предоставлению денежных средств исполнил, что подтверждается выпиской по счету, и должником не оспаривается.

Из заявления, а также представленных кредитором документов следует, что задолженность должника составляет: 6 271 836 руб. 38 коп. В соответствии с п. 8.3 Договора подряда в соответствии с ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации залога прав требования Заказчика в ЕГРН, а впоследствии и сам Дом с момента регистрации права собственности Заказчика на него. Права залогодержателя удостоверяются закладной. Однако, в настоящее время закладная на построенный жилой дом и земельный участок не оформлена, Заемщик уклоняется от исполнения принятых на себя обязательств, предусмотренных Кредитным договором.

Наличие и размер задолженности должником, финансовым управляющим, иными лицами не оспорены.

В соответствии со ст. 334 ГК РФ, в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя).

На основании абзаца второго пункта 1 статьи 50 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», залогодержатель вправе обратиться с иском на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статьях 3 и 4 настоящего Федерального закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

Залогодержатель вправе обратиться с иском на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества требований, указанных в настоящем пункте и вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства должником, в отношении которого введены процедуры, применяемые в деле о банкротстве.

С учетом изложенного, в соответствии со статьями 309, 807, 809 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд полагает требования кредитора обоснованными и подлежащими включению в состав третьей очереди реестра требований кредиторов должника в общей сумме 6 271 836 руб. 38 коп., в том числе: 5 983 517 руб. 87 коп. – основной долг, 233 352 руб. 62 коп. руб. – проценты, 54 965 руб. 89 коп. – неустойка, признав их подлежащими удовлетворению как требования, обеспеченные залогом имущества должника в порядке п. 5 ст. 213.27 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Руководствуясь статьями 100, 213.24 Закона о банкротстве, статьями 184, 185, 223 АПК РФ, суд

определил:

Включить в третью очередь реестра требований кредиторов гражданина-должника Киселёвой Алёны Ивановны требование Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ» о выплате задолженности по кредитному договору № 0000-15635/ИКР-22РБ от 23.12.2022 г. в размере 6 271 836,38 руб., в том числе: 5 983 517,87 руб. - основного долга, 233 352,62 руб. – проценты, 54 965,89 руб. – неустойка, признав их подлежащими удовлетворению как требования, обеспеченные залогом имущества должника в порядке п. 5 ст. 213.27 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: земельного участка, расположенного по адресу: Тюменская обл., Тюменский р-н, Чикчинское МО, в районе д. Якуши, площадью 800,0 кв.м., имеющий кадастровый номер 72:17:2408001:1097, относящийся к категории земель «Земли населенных пунктов», а также жилого дома, расположенного по адресу: Тюменская 8 обл., Тюменский р-н, Чикчинское МО, в районе д. Якуши, общей (проектной) площадью 77,3 кв.м., расположенного на земельном участке с кадастровым номером 72:17:2408001:1097

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение десяти дней со дня принятия в Восьмой арбитражный апелляционный суд путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Тюменской области.

Судья

Шанаурна Ю.В.

Электронная подпись действительна. Данные ЭП: Удостоверяющий центр Качество России Дата 07.03.2023 7:28:00 Кому выдана Шанаурна Юлия Викторовна
--

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Источники информации Объект-аналог № 1 для оценки земельного участка

www.avito.ru/kaskara/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3740089962


Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Тюмень, район

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

Участок 10 сот. (ИЖС)

1 100 000 ₽
110 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 912 990-67-84

Написать сообщение Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "Орбита" Агентство Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина Быструшкина

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 9 км

Расположение

www.avito.ru/kaskara/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3740089962

Тюменская обл., Тюменский р-н, д. Якуши, пер. Мичурина Скрыть карту ^

1 100 000 ₽

110 000 ₽ за сотку

8 912 990-67-84

Написать сообщение Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "Орбита" Агентство Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина Быструшкина

Описание

Срочная продажа! Сельская ипотека 3%! Предлагается земельный участок для строительства жилого дома. Категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, Чикчинское МО.

Участок угловой. Высокое место. Газ проведен по улице. Около участка стоит электрический столб.

Рядом расположен эко-парк "Удача", недалеко красивые криводановские леса для любителей собирать ягоды, грибы или просто гулять по лесу и наслаждаться замечательным воздухом, до озера 500 метров. Также рядом находится р.Тура, что позволит любителям рыбалки не тратить много времени на дорогу. В Якушах есть сельский дом культуры. Школа и садик находятся в соседнем селе Чикча, остановка школьного автобуса находится в 2 минутах ходьбы от участка. Автобусы ходят круглый год. На выезде стоят мусорные контейнеры. Дороги зимой чистят.

В планах освоения поселка входит строительство школы, детского ясли-сада, Дома культуры, Торгово-Бытового Центра. Прекрасное место как для постоянного проживания, так и для дачи!

Номер предложения:15347

№ 3740089962 · 1 марта в 15:36 · 26 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

Активация События

Объект-аналог № 2 для оценки земельного участка


www.avito.ru/kaskara/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot_izhs_3636670075

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Тюмень, район

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

Участок 8,3 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



920 000 ₽
110 843 ₽ за сотку

8 982 910-73-39

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Метрика Недвижимость
Агентство
На Avito с мая 2015
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Ирина

Об участке


Площадь: 8.3 сот.

Расстояние до центра города: 9 км

Расположение

Тюменская обл., Тюменский р-н, д. Якуши, ул. Х. Муллачанова

www.avito.ru/kaskara/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot_izhs_3636670075



920 000 ₽

110 843 ₽ за сотку

8 982 910-73-39

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Метрика Недвижимость
Агентство
На Avito с мая 2015
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Ирина

№ 3636670075 - 6 марта в 14:35 - 17 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

Описание

Продам земельный участок в новом коттеджном поселке "Sun Village". Без обременений. Документы готовы.

Назначение ИЖС. Участок ровный, прямоугольной формы, межевание проведено. Газ подведен к улице (на расстоянии 30 метров от участка). Также есть электричество 380В. На видео можно посмотреть расположение.

Всего в 20 километрах от Тюмени - дорога не перегружена, пробок нет. Для удобства есть автобус до города. Детский сад и общеобразовательная школа находятся в поселке Чикия, всего в 5 километрах.

Участок расположен в одном из самых экологически чистых и живописных мест Тюменского района. В непосредственной близости находятся красивые криводановские леса, идеальные для любителей собирать ягоды и грибы или просто гулять по лесу и наслаждаться замечательным воздухом. Рядом есть река, где можно любоваться природой и заниматься рыбалкой.

Это идеальное место для строительства дома или дачи. Не упустите возможность приобрести участок в таком прекрасном месте! Номер объекта: 1497411

Объект-аналог № 3 для оценки земельного участка


www.avito.ru/kaskara/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3930491364

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Тюмень, район

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

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



1 200 000 Р
120 000 Р за сотку
Рейтинг: **Ирина**
Бухгалтерия для бизнеса от Альфа-Банка Подробнее

8 982 770-32-32

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торгу уместен? Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости «СОБА»
Агентство
На Avito с сентября 2012
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Роман

Об участке
Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 10 км

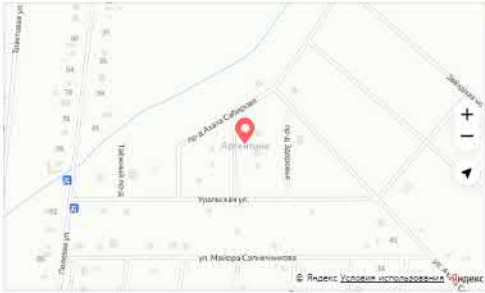
Расположение
Тюменская обл., Тюменский р-н, д. Якуши, коттеджный пос.
Аргентина [Скрыть карту](#)

www.avito.ru/kaskara/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3930491364

www.avito.ru/kaskara/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3930491364

Расположение

Тюменская обл., Тюменский р-н, д. Якуши, коттеджный пос.
Аргентина [Скрыть карту](#)



Описание

Код предложения ID 272575.
В продаже земельный участок 10-соток расположен в д Якуши на 23 км Старо-Тобольского тракта. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: ИЖС. Недалеко сосновые леса для любителей собирать ягоды, грибы или просто гулять по лесу и наслаждаться замечательным воздухом. Данное направление по праву считается одним из самых экологически чистых и живописных в Тюменском районе. Наличие лесных массивов и обилие водоемов делает это место необычайно красивым. Необходимо отметить, что месторасположение поселка выгодно отличается не только прекрасной экологией и живописным ландшафтом, но и транспортной доступностью. Добро пожаловать на просмотр. Звоните.

Дата актуализации: 18.03.2024 15:18:54
Локация: Якуши, Новая застройка

№ 3930491364 - 15 марта в 16:53 - 7 просмотров (+2 сегодня) [Показать](#)

1 200 000 Р
120 000 Р за сотку
Рейтинг: **Ирина**
Бухгалтерия для бизнеса от Альфа-Банка Подробнее

8 982 770-32-32

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торгу уместен? Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости «СОБА»
Агентство
На Avito с сентября 2012
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Роман

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, зайдите на [www.microsoft.com/activate/ru-ru](#)

Объект-аналог № 1 для оценки домовладения

www.avito.ru/kaskara/doma_dachi_kottedzhi/dom_635_m_na_uchastke_7_sot_2929251355

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза


Вход и регистрация Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Томь, район

Главная Недвижимость Дома, дачи, коттеджи Купить Дома

Дом 63,5 м² на участке 7 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



3 500 000 Р 55 118 Р за м² В ипотеку от 35 194 Р/мес. Посмотреть скидки

8 982 260-44-94

Написать сообщение Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Этажи Томь: Агентство Реквизиты проверены Подписаться на продавца Контактное лицо Чиняев Сергей Георгиевич

синара development 15% скидка на квартиры рассрочка 0% LEVEL UP

OKX — криптобиржа чемпионов

www.avito.ru/kaskara/doma_dachi_kottedzhi/dom_635_m_na_uchastke_7_sot_2929251355


Онлайн-показ Можно посмотреть по видеосвязи

О доме

Количество комнат: 2	Материал стен: бревно
Площадь дома: 63,5 м ²	Санузел: в доме
Площадь участка: 7 сот.	Коммуникации: электричество, газ, отопление
Этажей в доме: 1	Ремонт: косметический
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Способ продажи: возможна ипотека
Год постройки: 2022	Расстояние до центра города: 10 км

Расположение

Тюменская обл., Тюменский р-н, д. Якуши, коттеджный пос. Теремки



3 500 000 Р 55 118 Р за м² В ипотеку от 35 194 Р/мес. Посмотреть скидки

8 982 260-44-94

Написать сообщение Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Этажи Томь: Агентство Реквизиты проверены Подписаться на продавца Контактное лицо Чиняев Сергей Георгиевич

OKX — криптобиржа чемпионов

www.avito.ru/kaskara/doma_dachi_kottedzhi/dom_635_m_na_uchastke_7_sot_2929251355

Описание

Купите свою мечту - ДАЧУ!
Не упустите свой шанс!

Наслаждайтесь загородным отдыхом всей семьей или своей шумной компанией на прекрасной даче в индивидуальном стиле на огромном участке земли оборудованном как взрослым так и для детей.
Дом, который полностью сделан своими руками с любовью, есть все необходимое для уюта и комфорта: баня, беседка для отдыха вечерами и спальня для размещения гостей. Мебель и техника включены в стоимость, так что вы готовы к проживанию, как только переступите порог дома.
Не упустите свой шанс! Сделку обеспечивает наша компания на всех этапах, гарантирующая полную юридическую и финансовую безопасность для покупателя. Звоните, чтобы договориться о показе в удобное для вас время. Документы готовы к продаже в любое время. Можно приобрести по ипотеке любого банка, что будет удобством для любого покупателя.

Знайте! Вы можете себе позволить мечту!
Доп. описание: отопление: электрическое, также имеются: интернет, телевидение, подвал, кухонный гарнитур, шкаф-купе, плита, мягкая мебель. Мы ГАРАНТИРУЕМ ФИНАНСОВУЮ БЕЗОПАСНОСТЬ ДЛЯ НАШИХ КЛИЕНТОВ.
Номер в базе: 9275981. Район: Теремки.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
3 500 000 Р	1 050 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
СберБанк	16,6%	35 194 Р
Банк ВТБ	17,1%	36 123 Р
Ак Барс	17,2%	36 310 Р
Альфа-Банк	17,6%	37 040 Р

№ 2929251355 - 20 февраля в 13:03 - 289 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

Объект-аналог № 2 для оценки домовладения

www.avito.ru/kaskara/doma_dachi_kottedzhi/dom_30_m_na_uchastke_4_sot_3761176642

Дом 30 м² на участке 4 сот.

1 880 000 Р

62 667 Р за м²
В ипотеку от 18 904 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 906 826-70-38

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

Этажи Тюмень
Агентство
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца


Контактное лицо
Перфилова Наталья Александровна

О доме

Количество комнат: 1	Материал стен: брус
Площадь дома: 30 м²	Санузел: в доме
Площадь участка: 4 сот.	Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация
Этажей в доме: 1	Ремонт: косметический
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Способ продажи: возможна ипотека
Год постройки: 2023	Расстояние до центра города: 11 км

www.avito.ru/kaskara/doma_dachi_kottedzhi/dom_30_m_na_uchastke_4_sot_3761176642

Расположение
Тюменская обл., Тюменский р-н, д. Якуши, коттеджный пос. Атлетик Вилладж. [Скрыть карту](#)



1 880 000 Р
62 667 Р за м²
В ипотеку от 18 904 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 906 826-70-38

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

[Этажи Тюмень](#)
Агентство **4 этажи**

[Рекомендации проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо:
Парфирова Наталья Александровна

Продаёте и покупаете?
Найдём покупателя и квартиру мечты, проведём просмотры, а также проверим чистоту сделок.

Давайте расскажем
+7 999 999 99 99 [Позвоните мне](#)

Нажав на кнопку, вы принимаете условия программы.
Обработка ваших персональных данных согласно политике.

Продажа и покупка по выгодной цене
Подберем агента под ваш запрос

[Скрыть подробности](#)

Описание
Продается уютный дом для круглогодичного проживания в окружении природы. Дом находится в коттеджном поселке Атлетик Village на Старобольском тракте.
Идеальное решение для загородной жизни вдали от городской суеты. Рядом прекрасный лес, где вы сможете насобирать грибы и ягоды. Неподалеку река, где можно порыбачить и позагорать летом.

О ДОМЕ: Самое главное это – ИЖС!
Подключены все коммуникации: горячая и холодная вода (скважина, бойлер),

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите на [эту страницу](#).

www.avito.ru/kaskara/doma_dachi_kottedzhi/dom_30_m_na_uchastke_4_sot_3761176642

Идеальное решение для загородной жизни вдали от городской суеты. Рядом прекрасный лес, где вы сможете насобирать грибы и ягоды. Неподалеку река, где можно порыбачить и позагорать летом.

О ДОМЕ: Самое главное это – ИЖС!
Подключены все коммуникации: горячая и холодная вода (скважина, бойлер), септик, электричество. В поселок провели газ! Подъезд к участку из забеня. Зимой дороги регулярно чистят.

ЛОКАЦИЯ: Коттеджный поселок находится вблизи д. Якуши, в 20 минутах от Тюмени. В КП охраняемая территория, твердое гравированное покрытие уличных дорог. Рядом находится страусиная ферма и эко-парк Удача. В поселке Чичка находится детский сад, школа и продуктовые магазины.

Звоните и покупайте лучше! В Тюмени ИЖС с каждым днем все меньше и меньше!
Доп. описание: отопление: электрическое, канализация: септик, также имеются: интернет, кухонный гарнитур, мягкая мебель
МЫ ГАРАНТИРУЕМ ФИНАНСОВУЮ БЕЗОПАСНОСТЬ ДЛЯ НАШИХ КЛИЕНТОВ.
Номер в базе: 10274930, Район: Атлетик Village КП.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
1 880 000 Р	564 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
Сбербанк	16,6%	18 904 Р
Банк ВТБ	17,1%	19 405 Р
Ак Барс	17,2%	19 504 Р
Альфа-Банк	17,6%	19 896 Р

[Перейти к анкете](#) Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями нашей заявки согласно

№ 3761176642 · 2 марта в 06:14 · 58 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

1 880 000 Р
62 667 Р за м²
В ипотеку от 18 904 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 906 826-70-38

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

[Этажи Тюмень](#)
Агентство **4 этажи**

[Рекомендации проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо:
Парфирова Наталья Александровна

15% СКИДКА на квартиры
рассрочка 0%

LEVEL UP

Объект-аналог № 3 для оценки домовладения

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Дом 40 м² на участке 8 сот." (House 40 m² on a plot of 8 сот). The price is listed as 2 600 000 Р. The listing includes a large photo of the house, a smaller photo gallery, and a detailed description. The description specifies: "О доме" (About the house): "Количество комнат: 1", "Площадь дома: 40 м²", "Площадь участка: 8 сот.", "Этажей в доме: 1". "Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)", "Материал стен: брус", "Ремонт: евро", "Расстояние до центра города: 9 км". The listing also features a contact number (8 912 380-18-70), a "Написать сообщение" button, and a "Рассчитать ипотеку" button. The seller is identified as "Агентство недвижимости «СОВА»" (Real estate agency "SOVA").

Расположение

Тюменская обл., Тюменский р-н, д. Якуши, Полевая ул.

[Скрыть карту](#)



2 600 000 Р ▾

65 000 Р за м²
В ипотеку от 26 144 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 912 380-18-70

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости «СОВА»

Агентство

На Авито с сентября 2012

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Артемьев Денис

БКС
+27% В ПРОФИТЕ
Соцсеть Профит, в которой инвесторы зарабатывают

[ОТКРЫТЬ СЧЕТ](#)

Продаёте и покупаете?

Найдём покупателя и квартиру мечты, проведём просмотры, а также проверим чистоту сделок.

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99

Позвоните мне

Несовместно с ипотекой, вы принимаете условия программы. Обработаем ваши персональные данные согласно политике.

Продажа и покупка по выгодной цене



Подберем агента под ваш запрос



[Скрыть подробности](#)

Описание

Код предложения ID 270460.

Продается добротная дача, на 8 сотках, с хорошей баней и утепленным пристроем для летнего проживания, с мебелью, электрическим водонагревателем. Электричество заведено, колодец на 7 колец с чистой водой. На участке стоит теплица 8/3, с подключенным капельным поливом, бочка на 1000 литров. Имеются 2 бытовки для садового инвентаря.

Имеются плодоносящие насаждения: вишни, яблони, черемуха, груши, ирга, смородина красная, черная, крыжовник, малина, шиповник, клубника, лук батун. Есть сформированные грядки из деревянных каркасов. На участке имеется погреб для хранения овощей, заготовок. По улице проживают соседи на постоянной основе. Торг присутствует). На участке есть место для

Активация Win
Чтобы активироват

на участке стоит теплица 8/3, с подключенным капельным поливом, бочка на 1000 литров. Имеются 2 бытовки для садового инвентаря.

Имеются плодоносящие насаждения: вишни, яблони, черемуха, груши, ирга, смородина красная, черная, крыжовник, малина, шиповник, клубника, лук батун. Есть сформированные грядки из деревянных каркасов. На участке имеется погреб для хранения овощей, заготовок. По улице проживают соседи на постоянной основе. Торг присутствует). На участке есть место для строительства дома, документы с разрешением.

Дата актуализации: 26.02.2024 15:51:22

Локация: Якуши, Новая застройка

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
2 600 000 Р	780 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
СберБанк	16,6%	26 144 Р
Банк ВТБ	17,1% 17,4%	26 834 Р
Ак Барс	17,2%	26 973 Р
Альфа-Банк	17,6%	27 515 Р

[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3897846505 - 12 марта в 19:00 - 175 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

2 600 000 Р ▾

65 000 Р за м²
В ипотеку от 26 144 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 912 380-18-70

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости «СОВА»

Агентство

На Авито с сентября 2012

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

БКС
+27% В ПРОФИТЕ
Соцсеть Профит, в которой инвесторы зарабатывают

[ОТКРЫТЬ СЧЕТ](#)

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ. КОПИЯ СТРАХОВОГО ПОЛИСА ОЦЕНЩИКА. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПОЛУЧЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЗНАНИЙ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

 **ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ**
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29.05.2017 г. № 1579

**Маркин
Максим Александрович**

Включен(а) в реестр членов от 06.02.2015 г.
Реестровый номер 1579

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 29.01.2015 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент  В. И. Лебединский



001423

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

АО «Орион», Москва, 2017 г. «В». Выдана № 05-03-001/03-01/С. Р/3 бл 402. Тел. 1050 129-47-42. www.srosovet.ru

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117108, Москва, Нагорный пр-д, 4
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
B, Naгорnyy prospekt, Moscow, 117108
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2544385894

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7706043320) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата вступления полиса «28» февраля 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ф.И.О. полностью Маркин Максим Александрович Адрес по месту регистрации: 400120, Г.ВОЛГОГРАД, УЛЕПЕЦКАЯ, Д.18, КВ. 50 индекс область город улица, дом Паспорт: №1804 685818, выдан: ВОРОШИЛОВСКИМ РОВД ГОРОДА ВОЛГОГРАДА 28.09.2005 E – mail markin@yandex.ru тел. 8 (902) 386-32-36
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 14.03.2024г. по 24 часа 00 минут 13.03.2025г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 04.12.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиям) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	8.200 (Восемь тысяч двести) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2544385894 от 28.02.2024 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Чекалин Дмитрий Юрьевич
	Код 57161429

Заявитель Полиса страхования получил, с упомянутыми
Приложениями страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

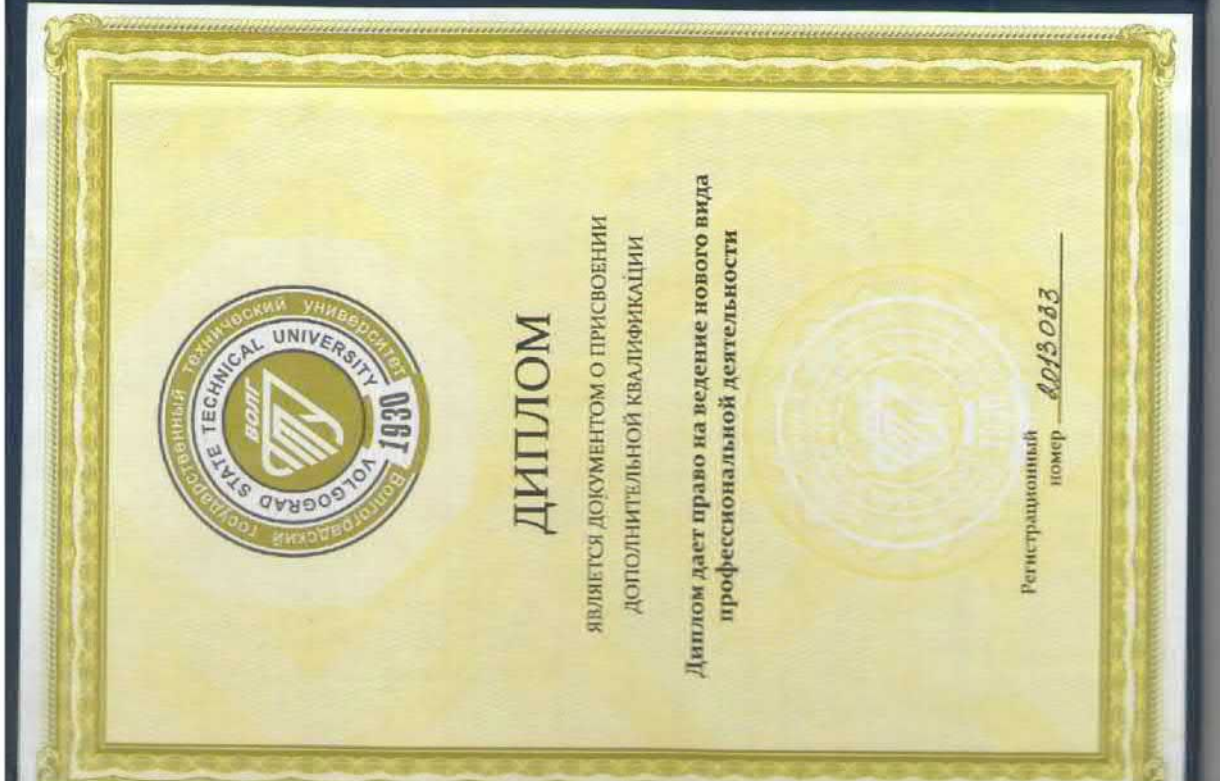
(подпись)

Страховщик

М.П.

(подпись)

По договору №922/2544385894 от 28.02.2024







в интересах оценщика!

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 50065
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

ООО ОФ "СПЕКТР"

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

о том, что

Маркин Максим Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 06.02.2015 года за
регистрационным номером № 1579**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

**Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
№026127-1 от 22.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости", №026367-2 от
28.07.2021 г. по направлению "Оценка движимого имущества".**

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

**Отрицательные заключения на отчеты об оценке, подписанные оценщиком,
Ассоциацией не выдавались.**

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 04.08.2022 г.

Дата составления выписки 04.08.2022 г.

Специалист отдела реестра



— Д.А. Сладкова