

ОТЧЕТ № 13-02/24

**об оценке рыночной стоимости объектов:
жилой дом и земельный участок,**

**расположенных по адресу:
Российская Федерация, Пермский край, м.о. Пермский,
д. Мостовая, ул. Старинная, д. 42**

Дата оценки: 29 февраля 2024 г.

Дата составления отчета: 29 февраля 2024 г.

ЗАКАЗЧИК:

ООО «ДжиТи Трэвел»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «КСИ Консалтинг»

г. Пермь 2024


Общество с ограниченной ответственностью «КСИ Консалтинг»

614107, Пермский край, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Тургенева, д. 14, этаж 1, отдельный вход
т. (342) 261-69-60, т. 261-80-50, 263-27-70

E -mail: info@ksi.perm.ru, www.оценка59.рф, ОГРН 1025901367381, ИНН 5906019289, КПП 590601001
р/с 40702810549500013916 Банк Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк,
к/с 30101810900000000603, БИК 042202603

29 февраля 2024 г.

Генеральному директору
ООО «ДжиТи Трэвел»
г-ну Хисматуллину Р.Х.

Уважаемый Рустем Халимович!

В соответствии с договором оказания услуг по оценке № 22/24 от 26 февраля 2024 г. ООО «КСИ Консалтинг» определена рыночная стоимость жилого дома и земельного участка.

Оценка объектов произведена по состоянию на 29 февраля 2024 г., осмотр объектов выполнен 29 февраля 2024 г. Проверка данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята как достоверная. Результаты расчета и анализа имеющейся в распоряжении Исполнителя информации позволяют сделать вывод о том, что **рыночная стоимость** объектов оценки, расположенных по адресу: Российская Федерация, Пермский край, м.о. Пермский, д. Мостовая, ул. Старинная, д. 42, по состоянию на **29 февраля 2024 г.**, составляет (НДС не облагается):

Наименование объекта оценки	Описание прав, специальные допущения	Рыночная стоимость, руб.
Жилой дом, площадь 127,6 кв.м, количество этажей 2, в т.ч. подземных 0, кад.№ 59:32:1940001:1388	Имущественные права на объект(ы) оценки: собственность: Шакиров Ринат Расимович Ограничения (обременения) прав: запрещение регистрации, залог в силу закона	452 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 1 389 кв.м, кад.№ 59:32:1940001:4	Права, учитываемые при оценке объекта(ов) оценки: Собственность Ограничения (обременения) прав: при расчёте стоимости не учитываются Специальные допущения Ограничения (обременения) . прав при расчёте стоимости не учитываются	575 000
Итого		1 027 000 (Один миллион двадцать семь тысяч)

Представляемый Вашему вниманию отчет об оценке содержит описание оцениваемых объектов, собранную Исполнителем фактическую информацию, обоснование полученных результатов, а также сделанные допущения.

Все расчеты проведены в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ (в действующей редакции), федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными СРО¹ оценщиков, членом которой является оценщик Исполнителя.

С уважением,
Директор
ООО «КСИ Консалтинг»



А.В. Кукаркин

¹СРО – саморегулируемая организация оценщиков. Согласно ст. 22 Закона №135-ФЗ «Саморегулируемой организацией оценщиков признается некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков».

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ НЕ ОТРАЖЕННЫЕ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ	7
4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	9
5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ, ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	10
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК	10
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	16
8. КОММЕРЧЕСКАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ И ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	17
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ	18
9.1. ОБЗОР ГЕОГРАФИЧЕСКИХ, СОЦИАЛЬНЫХ И ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ ПЕРМСКОГО КРАЯ	18
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ	24
9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЛИЯНИЯ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ И МЕЗОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ НА РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	24
9.4. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПЕРМСКОГО КРАЯ ЗА 4-Й КВАРТАЛ 2023 Г.	37
9.5. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДОСТРОЕННЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ	43
9.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	48
10. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	48
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	49
11.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ	49
11.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	51
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	55
12.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	55
12.1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ БЕЗ УЧЕТА ИЗНОСА	56
12.1.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА	66
12.1.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	67
12.1.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	68
12.1.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	77
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	78
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ	79
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	80

Приложения:

1. Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости (жилой дом) (Приложение 1);
2. Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости (земельный участок) (Приложение 2);
3. Вид объектов оценки (Приложение 3);
4. Копии источников информации (Приложение 4);
5. Копии диплома о переподготовке; свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков; выписок из реестра саморегулируемой организации оценщиков; выписки из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков; страховых полисов на страхование оценочной деятельности, квалификационного аттестата в области оценочной деятельности (Приложение 5).

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Выполнивший данный отчет оценщик подтверждает на основании знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнение и заключение соответствуют сделанным допущениям и являются личным, независимым и профессиональным анализом, мнением и заключением;
- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оценки, являющихся предметом данного отчета, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемыми объектами;
- оплата оказанных услуг не связана с определенной итоговой величиной рыночной стоимости объектов, а также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнение или заключение, содержащиеся в отчете, были сделаны в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных СРО оценщиков, членом которой является оценщик;
- оценщик, выполнивший работу по определению рыночной стоимости недвижимого имущества, имеет профессиональное образование по оценке, квалификация соответствует установленным критериям, является членом СРО;
- в соответствии со статьей 4 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» гражданская ответственность оценщика и Исполнителя застрахована.
- вся информация, собранная оценщиком при проведении оценки и составлении отчета, признается достоверной, надежной, существенной и достаточной (в соответствии с ФСО III).

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов (требований) (в соответствии с ФСО VI):

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объектов оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объектов оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1

Объект(ы) оценки, включая права на объект(ы) оценки (пп. 1 п. 3 ФСО IV)	-Жилой дом, площадь 127,6 кв.м, количество этажей 2, в т.ч. подземных 0, кад.№ 59:32:1940001:1388 -Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 1 389 кв.м, кад.№ 59:32:1940001:4, по адресу: Российская Федерация, Пермский край, м.о. Пермский, д. Мостовая, ул. Старинная, д. 42 Имущественные права на объект(ы) оценки: собственность: Шакиров Ринат Расимович Ограничения (обременения) прав: запрещение регистрации, залог в силу закона. Права, учитываемые при оценке объекта(ов) оценки: Собственность Ограничения (обременения) прав: при расчёте стоимости не учитываются Специальные допущения: Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются
Состав объекта(ов) оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (п. 8 ФСО №7)	Не имеет составных частей
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (п. 8 ФСО №7)	-Жилой дом, площадь 127,6 кв.м, количество этажей 2, в т.ч. подземных 0, кад.№ 59:32:1940001:1388 -Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 1 389 кв.м, кад.№ 59:32:1940001:4, по адресу: Российская Федерация, Пермский край, м.о. Пермский, д. Мостовая, ул. Старинная, д. 42
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (п. 8 ФСО №7)	Собственность Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются
Цель оценки (пп. 2 п. 3 ФСО IV)	Определение рыночной стоимости объекта(ов) оценки для обращения взыскания на заложенное имущество Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке (пп. 3 п. 3 ФСО IV)	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (пп. 4 п. 3 ФСО IV)	Рыночная стоимость
Дата оценки (пп. 5 п. 3 ФСО IV)	29 февраля 2024 г.
Специальные допущения (пп. 6 п. 3 ФСО IV)	Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются
Иные существенные допущения (пп. 6 п. 3 ФСО IV)	Отсутствуют
Ограничения оценки (пп. 7 п. 3 ФСО IV)	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации (пп. 8 п. 3 ФСО IV)	Отсутствуют
Указание на форму составления отчета об оценке (пп. 9 п. 3 ФСО IV)	Отчет составляется в форме электронного документа или на бумажном носителе
Формы представления итоговой стоимости (пп. 4 п. 4 ФСО IV)	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки
Срок проведения оценки	с 26 февраля 2024 г. по 29 февраля 2024 г.

2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ НЕ ОТРАЖЕННЫЕ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ

Сделанные допущения являются частью настоящего отчета и подразумевают их полное и однозначное толкование Исполнителем и Заказчиком. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

1. Расчеты выполнены оценщиком на основании данных, полученных от Заказчика. Оценщик не проводил никаких инструментальных экспертиз; за измерение физических параметров объектов оценки не несет ответственности соответствующего характера. Обязанность по идентификации объектов оценки лежит на Заказчике. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость объектов оценки. На оценщике не лежит ответственность при обнаружении подобных факторов.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением и обсуждением юридических аспектов прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от чьих-либо претензий или ограничений.
3. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и полноту, поэтому, где это возможно, в тексте отчета даются ссылки на источник информации.
4. Все расчеты произведены оценщиком в Excel, поэтому невидимые неточности в вычислениях не являются арифметической ошибкой, а есть следствие округления программой.
5. Учитывая цель и задачу оценки, и необходимость ограниченного использования ее результатов, Заказчик и Исполнитель принимают на себя обязательства по конфиденциальности расчетов, сделанных обобщений и результатов оценки. Отдельные части отчета не могут трактоваться раздельно. Заключение о стоимости объектов оценки относится к нему целиком, любое деление стоимости объектов оценки на части, выраженное в денежном или процентном отношении, будет не верно.
6. Мнение оценщика относительно стоимости является действительным только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения политических, социальных, экономических, юридических, физических и природных условий, которые могут произойти после этой даты и повлиять на стоимость объектов оценки и мнение оценщика об этой стоимости.
7. Оценщик, выполнивший данную работу, не предоставляет третьим лицам дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанных с объектами оценки, за исключением официального вызова судом.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что они перейдут из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
9. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объектов оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
10. Особенности проведения осмотра либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объектов, если таковые существуют: отсутствуют.
11. Согласно данным визуального осмотра, проведенного 29 февраля 2024 г. выявлено, что объект оценки - Жилой дом, площадь 127,6 кв.м, количество этажей 2, в т.ч. подземных 0, кад.№ 59:32:1940001:1388 является объектом незавершенного строительства. У оцениваемого

объекта возведены фундамент и стены с наружной отделкой. Следовательно, расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта проводится исходя из фактического наличия конструктивных элементов объекта (как недостроенный объект с возведенным фундаментом и стенами с наружной отделкой).

12. Согласно данным, предоставленным Заказчиком (Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (земельный участок) от 20.11.2022) общая площадь оцениваемого земельного участка составляет 1 383 кв. м. Согласно данным сайта <https://pkk.rosreestr.ru/> площадь оцениваемого земельного участка изменилась (дата внесения сведений в ЕГРН 06.10.2023) и составила 1 389 кв. м. Следовательно, на дату проведения оценки при определении рыночной стоимости земельного участка используются актуальные данные, т.е. измененная площадь оцениваемого земельного участка.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

При наличии отражены в задании на оценку, в противном случае не выявлены.

ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

При наличии отражены в задании на оценку, в противном случае не выявлены.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Таблица 2

Критерий	Описание
Заказчик	
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ДжиТи Трэвел» (ООО «ДжиТи Трэвел»)
Местонахождение	127410, город Москва, Алтуфьевское ш., д. 41а стр. 5, офис 145
ОГРН	1097746020745
Дата присвоения ОГРН	26.01.2009
ИНН/КПП	7729627191/771501001
Исполнитель	
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КСИ Консалтинг» (ООО «КСИ Консалтинг»)
Местонахождение	614107, Пермский край, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Тургенева, д. 14, этаж 1, отдельный вход
ОГРН	1025901367381
Дата присвоения ОГРН	30.09.2002
ИНН/КПП	5906019289/590601001
Сведения о страховании ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Полис к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2475917052, период действия: 08.11.2023 по 07.11.2024, выдан 25.10.2023 САО «РЕСО-Гарантия», страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «КСИ Консалтинг» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «КСИ Консалтинг» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Согласно ст. 15.1. Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Исполнитель (юридическое лицо) обязано иметь в штате не менее двух лиц (оценщиков), соответствующих требованиям настоящего Федерального закона; в свою очередь (согласно ст. 15 Закона) оценщики обязаны быть членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков. Оценщики, являющиеся членами СРО, трудоустроенные на постоянной основе в ООО «КСИ Консалтинг»:

Оценщики – члены СРО:

Таблица 3

Критерий	Описание
----------	----------

Критерий	Описание
Галинова Юлия Валерьевна Оценщик I категории. Работает на основании трудового договора с Исполнителем – Обществом с ограниченной ответственностью «КСИ Консалтинг»	
Контактные данные	614107, Пермский край, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Тургенева, д. 14, этаж 1, отдельный вход ksi@ocenka59.ru, 8(342)261-80-50
Сведения о членстве оценщика в СРО	Диплом о профессиональной переподготовке «Оценка собственности», ИП № 259597 от 04.07.2013, выдан Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Пермская государственная сельскохозяйственная академия им. Академика Д.Н. Прянишникова»
Сведения об образовании	Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (109147, Г. МОСКВА, УЛ. МАРКСИСТСКАЯ, ДОМ 34, СТР. 10, ОФ. 20А.) Регистрационный № 416
Сведения о квалификации	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №020338-1 от 31.05.2021. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №025004-2 от 15.07.2021.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика: № 2300SB40R7664, период действия с 28.09.2023 по 27.09.2024, выдан 27.09.2023 САО «ВСК», страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Не принимала участие
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Кукаркин Андрей Владимирович Оценщик I категории. Работает на основании трудового договора с Исполнителем – Обществом с ограниченной ответственностью «КСИ Консалтинг»	
Контактные данные	614107, Пермский край, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Тургенева, д. 14, этаж 1, отдельный вход, kav@ksi.perm.ru, 8(342)261-80-50
Сведения о членстве оценщика в СРО	Ассоциация «Русское общество оценщиков» (105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5) Регистрационный № 001041
Сведения об образовании	Диплом о профессиональной переподготовке ИП № 278430 по программе «Оценка собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Регистрационный № 176 от 07.06.2001, выдан НОУ ДПО «Международная академия оценки и консалтинга», г. Москва, Российская Федерация. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» №111/12, выдано Институтом повышения квалификации «РМЦПК», 2012 г., г. Пермь, Российская Федерация.
Сведения о квалификации	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №023591-1 от 02.07.2021. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №020339-3 от 31.05.2021. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №029794-2 от 17.09.2021.

Критерий	Описание
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика: № 433-121121/23/0325R/776/0000001/23-001041, период действия с 01.07.2023 по 31.12.2024, выдан СПАО «Ингосстрах», АО «Альфа Страхование», страховая сумма – 300 000 (Триста тысяч) рублей.</p> <p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика: № 922/2367352725, период действия с 30.04.2023 по 29.04.2024, выдан 24.04.2023 САО «РЕСО-Гарантия», страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.</p>
Стаж работы в оценочной деятельности	21 год
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Сбор документов, проведение расчетов, оформление отчета
Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

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 объектов оценки: осмотр объекта оценки проведен Жулановой Н.А. на основании доверенности № 03 от 09.01.2024.

4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

Отчет выполнен в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ и следующими федеральными стандартами оценки (ФСО) (в действующей редакции):

- Федеральный стандарт оценки № I. «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки». Утвержден приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200;
 - Федеральный стандарт оценки № II. «Виды стоимости». Утвержден приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200;
 - Федеральный стандарт оценки № III. «Процесс оценки». Утвержден приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200;
 - Федеральный стандарт оценки № IV. «Задание на оценку». Утвержден приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200;
 - Федеральный стандарт оценки № V. «Подходы и методы оценки». Утвержден приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200;
 - Федеральный стандарт оценки № VI. «Отчет об оценке». Утвержден приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200;
 - Федеральный стандарт оценки № 7. «Оценка недвижимости». Утвержден приказом Минэкономразвития России 25 сентября 2014 г. № 611;
- Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СПОД РОО 2022 в действующей редакции».

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.

Учитывая цель оценки, методические рекомендации по оценке, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, не применялись.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ, ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Таблица 4

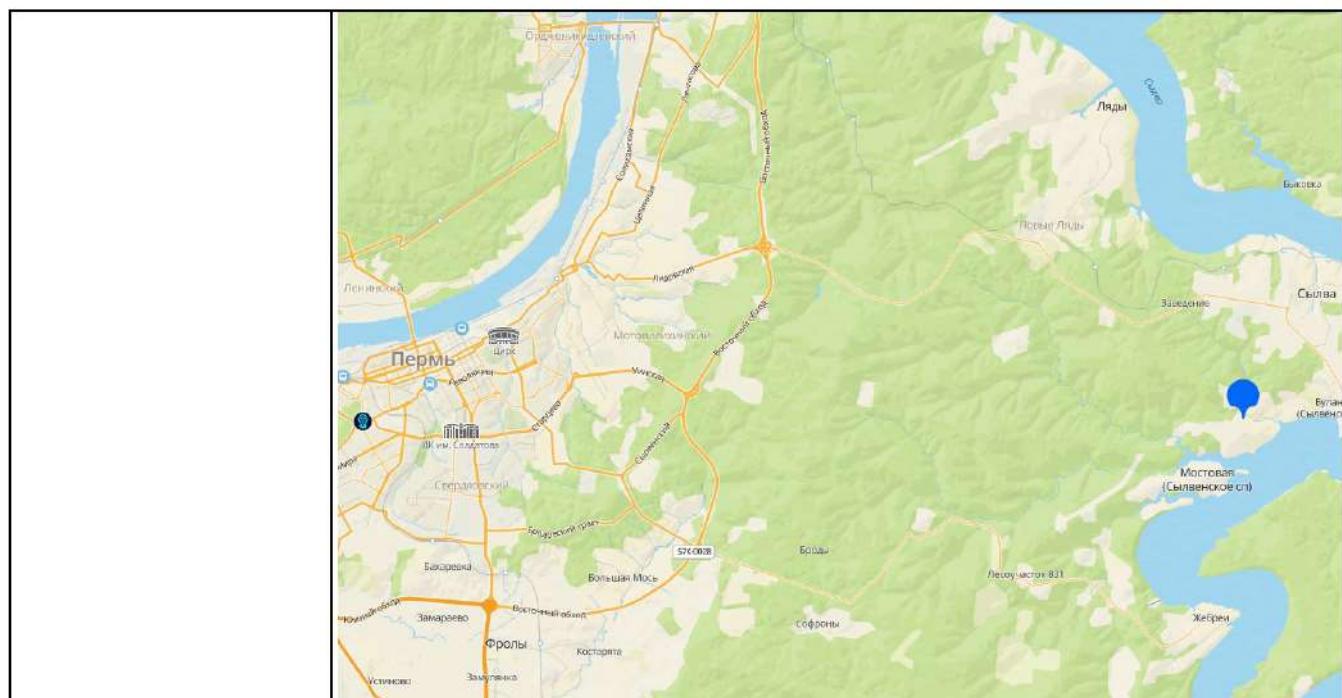
Способы получения информации	Тип и источник информации
Запросы к информированным источникам	-
Исходные документы и материалы	- Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости (жилой дом) (Приложение 1); - Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости (земельный участок) (Приложение 2); Предоставлены заказчиком оценки
Осмотр объекта оценки	Осмотр объекта оценки проведен Жулановой Н.А. на основании доверенности № 03 от 09.01.2024
Интервью	-
Рыночная информация из различных источников	1. Цены предложений по продажам земельных участков (сайты в сети Интернет: www.perm.cian.ru/ , www.perm.nl.ru , www.avito.ru/perм и др.); 2. Анализ рынка индивидуальных жилых домов, в т.ч. недостроенных и земельных участков Пермского края (на основании данных аналитического отчета ООО «АЦ «КД-консалтинг», а так же сайтов сети Интернет)
Справочники корректировок и методическая литература	<i>Сведения о корректирующих коэффициентах для расчета стоимости объектов оценки:</i> - «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2022 г. - Данные сайта Статриелт (statrielt.ru); - Аналитический отчет за 4 квартал 2023 года «Рынок земельных участков Пермского края ООО «АЦ «КД-консалтинг» - Аналитический отчет за 2 полугодие 2023 года «Рынок индивидуального жилищного строительства Пермского края ООО «АЦ «КД-консалтинг» - Справочник оценщика Ко-Инвест «Жилые дома», 2020 г.; - КО-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск 120, июль 2022 г.; - Индексы изменения сметной стоимости строительства на 3 квартал 2022 г., по данным Пермского регионального центра по ценообразованию в строительстве (ООО «Пермский РЦЦС») №05/55 от 19.07.2022; - Индексы изменения сметной стоимости строительства на 4 квартал 2023 г., по данным Пермского регионального центра по ценообразованию в строительстве (ООО «Пермский РЦЦС») №05/78 от 23.10.2023
Привлекаемые организации и квалифицированные отраслевые специалисты, обладающие знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика	-

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК

Таблица 5

Объекты оценки	-Жилой дом, площадь 127,6 кв.м, количество этажей 2, в т.ч. подземных 0, кад.№ 59:32:1940001:1388 -Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 1 389 кв.м, кад.№ 59:32:1940001:4, по адресу: Российская Федерация, Пермский край, м.о. Пермский, д.
----------------	---

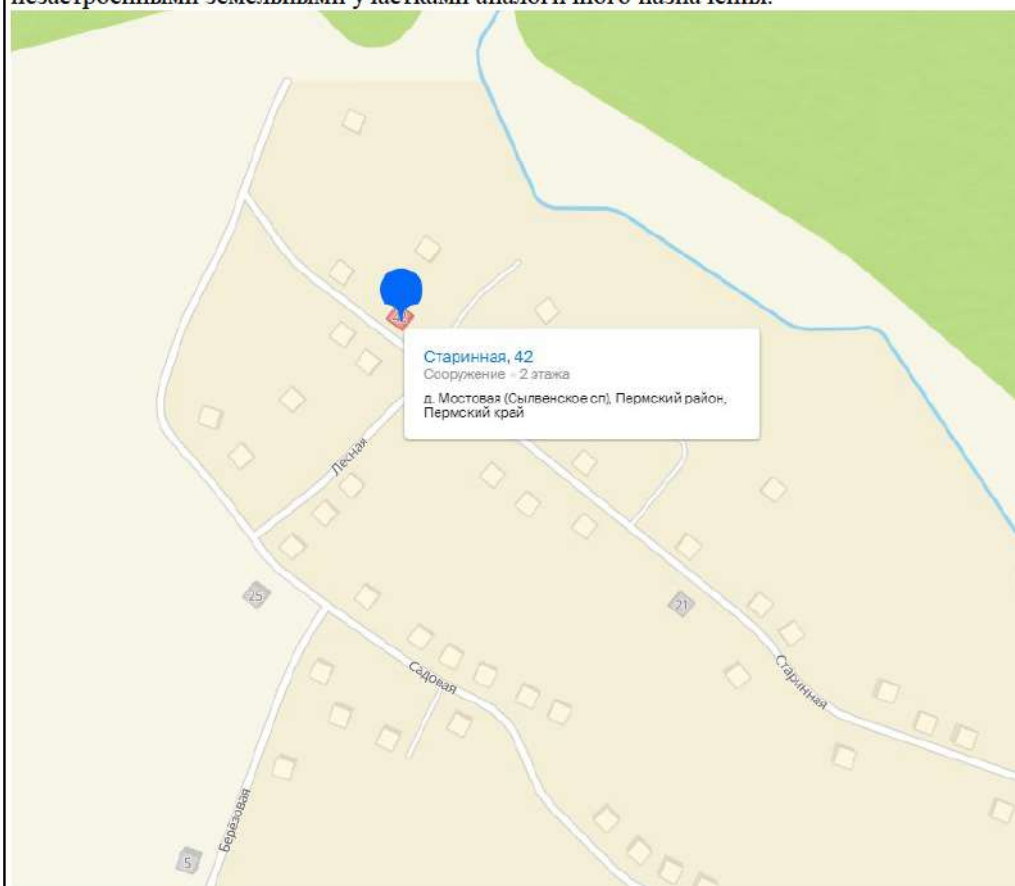
	<p>Мостовая, ул. Старинная, д. 42</p> <p>Имущественные права на объект(ы) оценки: собственность: Шакиров Ринат Расимович</p> <p>Ограничения (обременения) прав: запрещение регистрации, залог в силу закона.</p> <p>Права, учитываемые при оценке объекта(ов) оценки: Собственность</p> <p>Ограничения (обременения) прав: при расчёте стоимости не учитываются</p> <p>Специальные допущения:</p> <p>Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются</p>
Текущее назначение и использование объектов	На дату оценки объекты оценки не эксплуатируются (см. п.11 разд. 2 «Допущения и ограничения, принятые при проведении оценки объекта оценки, в том числе не отраженные в задании на оценку»)
Перспективное развитие объектов оценки	Жилой дом с придомовым участком, для проживания при условии дальнейшего ввода в эксплуатацию оцениваемого объекта незавершенного строительством (см. п.11 разд. 2 «Допущения и ограничения, принятые при проведении оценки объекта оценки, в том числе не отраженные в задании на оценку»)
Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости (жилой дом) (Приложение 1); 2. Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости (земельный участок) (Приложение 2);
Балансовая (остаточная) стоимость объектов оценки, руб.	Отсутствует. Собственником является физическое лицо
Данные о возможности регистрации по месту жительства в данном доме	Регистрация возможна
Вид объектов оценки	См. Приложении 3
Описание прав	
Вид имущественных прав на жилой дом и земельный участок	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Согласно документам, предоставленным Заказчиком (Приложение 1,2): запрещение регистрации, залог в силу закона
Собственник(и)	Шакиров Ринат Расимович
Характеристики местоположения	
<p>С целью фактического установления местонахождения объекта оценки, при осмотре Исполнителем было сопоставлено фактическое расположение объекта оценки на местности и ближайшего окружения (здания/сооружения, улицы и др. ориентиры) с картографическими материалами (данные Сервиса «ДубльГИС»)</p> <p>Вывод: несоответствий не выявлено.</p>	
Населенный пункт	Сылвенское с/п, д. Мостовая



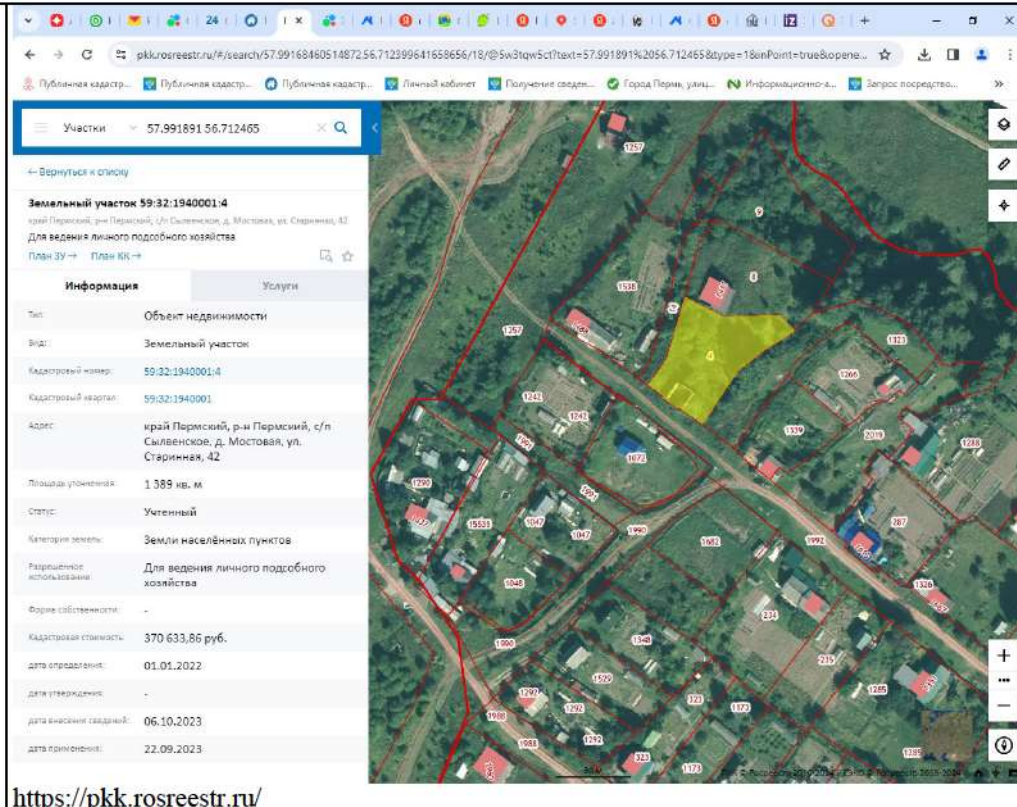
<https://2gis.ru/>


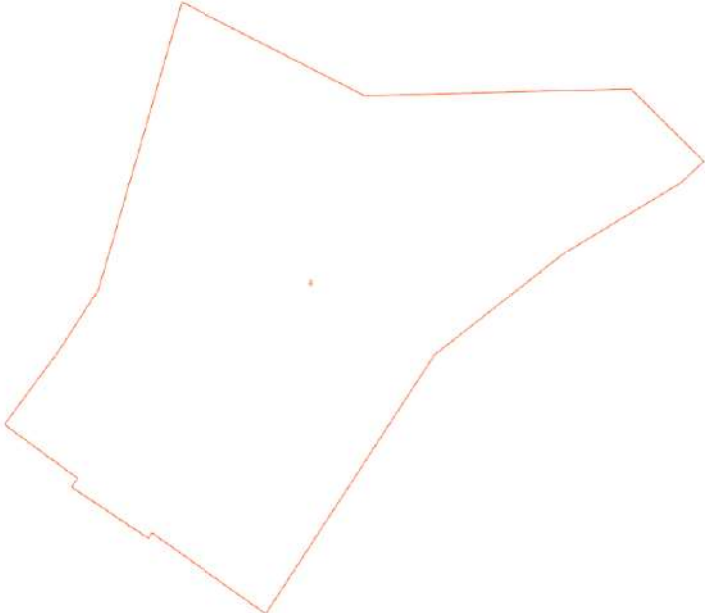
Объект оценки граничит с застроенными участками аналогичного назначения, на которых возведены аналогичные индивидуальные жилые дома, а также с незастроенными земельными участками аналогичного назначения.

Ближайшее окружение



<https://2gis.ru/>

	 <p>https://pkk.rosreestr.ru/</p>
Транспортная доступность	Низкая: автотранспорт
Подъезд	Территория около объектов благоустроена, рядом проходит проселочная дорога (круглогодичный подъезд).
Развитость инженерной инфраструктуры	Окружающая территория вокруг объектов оценки характеризуется низким уровнем инженерной инфраструктуры.
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная
Близость к скоростным магистралям, железнодорожным станциям, водоемам, населенным пунктам	Железнодорожные пути/станции - отсутствуют. На расстоянии около 100 м протекает р. Мостовая, в 1,3 км – р. Сылва
Характеристика земельного участка (на основании визуального осмотра и предоставленных документов)	
Кадастровый номер	59:32:1940001:4 (на основании сведений из ЕГРН – Приложение 2).
Разрешенное использование, категория земель	Земельный участок относится к категории земель: Земли населённых пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства
Улучшения (Приложение 1, данные визуального осмотра)	На земельном участке расположен Жилой дом, площадь 127,6 кв.м, количество этажей 2, в т.ч. подземных 0, кад.№ 59:32:1940001:1388. Согласно данным визуального осмотра, оцениваемый объект является объектом незавершенного строительства. На дату оценки возведены: фундамент, стены с наружной отделкой. Иные сооружения отсутствуют.

	
Размер и форма	<p>Земельный участок имеет неправильную многоугольную форму – на основании данных портала pkk.gosreestr.ru. Общая площадь земельного участка составляет 1 389 кв. м План земельного участка 59:32:1940001:4</p> 
Рельеф и почвы	Рельеф участка – ровный, спокойный. Землеустроительных и иных инженерно-изыскательных работ в процессе оценки не проводилось. Площадка под объектом относится к нормальной зоне по влажности, особых условий нет.
Инженерные коммуникации	Электроснабжение проходит по границе участка, остальные коммуникации отсутствуют
Деревья, газон	Отсутствуют
Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения	Отсутствует
Данные о наличии освещения	Отсутствует
Характеристики жилого дома (на основании визуального осмотра)	
Наименование	Жилой дом Согласно данным визуального осмотра, оцениваемый объект является объектом незавершенного строительства. На дату оценки возведены: фундамент, стены с наружной отделкой.
Год постройки	2008 (на основании сведений из ЕГРН (Приложение 1))
Число этажей	2
Общая площадь, кв. м	127,6

Фундамент	Не установлено																												
Материал стен	Согласно данным сайта: https://pkk.rosreestr.ru/ - из прочих материалов. Согласно данным визуального осмотра - блоки из легкого бетона ²																												
Перегородки	Отсутствуют																												
Перекрытия чердачные и междуэтажные	Отсутствуют																												
Крыша, кровля	Отсутствует																												
Полы	Отсутствуют																												
Окна	Отсутствуют																												
Двери	Отсутствуют																												
Наружная отделка	Облицовка фасадной плиткой																												
Внутренняя отделка помещений	Отсутствует																												
Функциональное устаревание	Признаки устаревания не выявлены																												
Экономическое устаревание	19% (расчет приведен в разд. 12.1.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА)																												
Инженерное обеспечение (данные визуального осмотра)	Отсутствуют																												
Физический износ (расчетный), % ³	<p>Онлайн-калькулятор физического износа - Определение износа зданий различных классов конструктивной системы</p> <p>Расчет величины физического износа зданий и сооружений согласно исследованию «Величина физического износа объектов капитального строительства»</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> <p>Для зданий и сооружений</p> <p>Выберите класс здания КС-1, КС-1А, КС-2 ▾</p> <p>Укажите возраст здания, в годах 16 В интервале от 0 до 100 лет</p> <p style="text-align: right;">Рассчитать</p> </div> <p>Результат расчета физического износа по параметрам: Возраст 16 Физический износ 17%</p> <p>Тип: Класс конструктивной системы КС-1. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - железобетон, сталь Класс конструктивной системы КС-1А. Здания. Ограждающие конструкции - мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки; несущие - железобетон, сталь Класс конструктивной системы КС-2. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - древесина</p> <p style="text-align: center;">17%</p>																												
Состояние (Методика определения физического износа гражданских зданий (утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404) ⁴)	<p>Хорошее</p> <p>Согласно данной таблице, состояние объекта оценивается как хорошее при физическом износе 0-20%, при износе более 20% (при условии функционирования здания) состояние оценивается как удовлетворительное.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Сводный класс износа</th> <th>Оценка технического состояния</th> <th>Общая характеристика технического состояния</th> <th>Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-20</td> <td>Хорошее</td> <td>Плывущий и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.</td> <td>0-11</td> </tr> <tr> <td>21-40</td> <td>Удовлетворительное</td> <td>Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.</td> <td>12-36</td> </tr> <tr> <td>41-60</td> <td>Неудовлетворительное</td> <td>Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.</td> <td>38-90</td> </tr> <tr> <td>61-80</td> <td>Ветхое</td> <td>Состояние нецелесообразно эксплуатировать без ремонта. Ограниченное выделение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению ограниченных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.</td> <td>93-129</td> </tr> <tr> <td>81-100</td> <td>Негодное</td> <td>Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	Сводный класс износа	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов	1	2	3	4	0-20	Хорошее	Плывущий и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11	21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36	41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90	61-80	Ветхое	Состояние нецелесообразно эксплуатировать без ремонта. Ограниченное выделение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению ограниченных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.	93-129	81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	-
Сводный класс износа	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов																										
1	2	3	4																										
0-20	Хорошее	Плывущий и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11																										
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36																										
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90																										
61-80	Ветхое	Состояние нецелесообразно эксплуатировать без ремонта. Ограниченное выделение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению ограниченных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.	93-129																										
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	-																										
Тип постройки дома	Объект незавершенного строительства по типу жилого дома																												

² Определить конкретный вид бетонного блока объекта оценки не предоставляется возможным.

³ <https://www.ocenchik.ru/depreciation/?try=1&type=1&age=16>

⁴ <https://docs.cntd.ru/document/1200005761>

Справочная информация по объектам оценки (по данным Росреестра*)

Здание		Земельный участок	
Дата обновления информации: 12.02.2024		Дата обновления информации: 06.10.2023	
Общая информация		Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Здание	Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально	Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	59:32:1940001:1388	Кадастровый номер	59:02:1940001:4
Дата присвоения кадастрового номера	15.05.2012	Дата присвоения кадастрового номера	13.01.2009
Характеристики объекта		Характеристики объекта	
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, край Пермский, м.о. Пермский, д. Мостовая, ул. Старинная, д. 42	Адрес (местоположение)	край Пермский, р-н Пермский, с/п. Сылвенское, д. Мостовая, ул. Старинная, 42
Площадь, кв.м	127,6	Площадь, кв.м	1889
Назначение	Жилое	Категория земель	Земли населенных пунктов
Количество этажей	2	Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Количество подземных этажей	0		
Материал наружных стен	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию	2008		
Сведения о кадастровой стоимости		Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб)	1609164,97	Кадастровая стоимость (руб)	370633,96
Дата определения	01.01.2023	Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	12.11.2023	Дата внесения	06.10.2023
Ранее присвоенные номера		Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Условный номер	59-59-14/135/2009-256	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 59-59-23/206/2014-642 от 03.03.2014
Инвентарный номер	19830_3630002	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 59-59-23/206/2014-645 от 02.03.2014 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют
Инвентарный номер	19836		
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)			
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 59-59-23/206/2014-639 от 03.03.2014		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 59-59-23/206/2014-641 от 02.03.2014		

*Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Вид объектов оценки представлен в Приложении 3.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

При установлении наиболее эффективного способа использования оцениваемого объекта необходимо последовательно исследовать перечисленные ниже критерии:

- **законодательная разрешенность** - отбор вариантов использования объектов, разрешенных с точки зрения законодательства;

- **физическая осуществимость** - отбор юридически разрешенных вариантов использования объектов, возможных с точки зрения их физических характеристик;
- **финансовая целесообразность** - отбор юридически разрешенных и физически возможных способов использования, являющихся финансово оправданными, т.е. приносящими чистый доход собственнику.

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ по трём основным критериям: - **законодательная разрешенность** – рассматриваемый участок относится к категории земель «земли населенных пунктов». Заказчиком не была предоставлена информация по различного рода ограничениям и сервитутам на земельный участок. Учитывая тот факт, что разрешенное использование оцениваемого земельного участка: для ведения личного подсобного хозяйства (на основании данных сведений из ЕГРН – Приложение 2), то такое назначение является единственным разрешенным использованием с точки зрения законодательства, с ограничениями по строительству объектов недвижимости согласно земельному законодательству.

На основании вышесказанного, дальнейший анализ по трем остальным критериям (физическая осуществимость, финансовая целесообразность) не проводился.

Наиболее эффективное использование недвижимости в ее нынешнем состоянии (земля с улучшениями)

Типичными вариантами использования застроенной недвижимости могут служить следующие альтернативы: продолжение использования в таком состоянии, в каком недвижимость находится сейчас, реконструкция или обновление (изменение дизайна), снос строений. Все три варианта *физически возможны и юридически допустимы*. Цель *финансовой обоснованности* заключается в том, что использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с той суммой, которая необходима для покрытия операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

Объект оценки - Жилой дом, площадь 127,6 кв.м, количество этажей 2, в т.ч. подземных 0, кад.№ 59:32:1940001:1388 расположен на территории д. Мостовая Сылвенского с/п. Ближайшее окружение: застроенные земельные участки аналогичного назначения, на которых возведены индивидуальные жилые дома с придомовыми постройками, а также с незастроенными земельными участками аналогичного назначения. По объемно-планировочным решениям, исполнению, строительным характеристикам оцениваемый объект соответствует типу - объект незавершенного строительства по типу жилого дома.

Рассматривать объект с точки зрения коммерческой привлекательности нецелесообразно, поскольку объект оценки не достроен. Дальнейшее использование возможно только при условии ввода его в эксплуатацию. Поэтому иные варианты использования объекта не рассматриваются, т.к. потребуют дополнительных затрат, времени и не повысят стоимость оцениваемого объекта.

На основании вышесказанного, дальнейший анализ наиболее эффективного использования недвижимости в ее нынешнем состоянии (земля с улучшениями) не проводился.

Вывод: *На основании проведенного анализа наиболее эффективного использования и на основании анализа рынка недвижимости, учитывая объемно-планировочные и конструктивные решения объекта, местоположение и ближайшее окружение, оценщик пришел к заключению, что наиболее эффективное использование объекта оценки – эксплуатация земельного участка по текущему назначению (под ЛПХ). Эксплуатация объекта оценки – жилого дома невозможна, поскольку данный объект не достроен. Дальнейшее использование возможно только при условии ввода его в эксплуатацию*

8. КОММЕРЧЕСКАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ И ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Анализ объектов оценки позволяет отнести их к классу неспециализированной недвижимости.

Неспециализированная недвижимость – недвижимость, на которую существует всеобщий спрос, которая покупается, продается и арендуется на открытом рынке.

Ликвидность объектов недвижимости определяется соотношением спроса и предложения на объекты, аналогичные оцениваемым объектам на локальном рынке. Величину ликвидности удобно характеризовать величиной срока экспозиции, то есть длительностью необходимого маркетингового периода, адекватного оцениваемым объектам.

Особенностью оцениваемых объектов является наличие ряда факторов, влияющих на ликвидность.

Ликвидность определена на основании анализа сегментов рынка, к которым относится оцениваемое имущество.

Таблица 6

№	Наименование	Класс	Назначение	Факторы, влияющие на ликвидность	Ликвидность, срок экспозиции объектов в соответствующем сегменте рынка
1	Жилой дом, площадь 127,6 кв.м, количество этажей 2, в т.ч. подземных 0, кад.№ 59:32:1940001:1388	Неспециализированная недвижимость	Для личного использования при условии ввода объекта в эксплуатацию	- является объектом незавершенного строительства; - отсутствие подведенных коммуникаций	Низколиквидный, от 12 мес.
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 1 389 кв.м, кад.№ 59:32:1940001:4	Неспециализированная недвижимость	Для личного использования (для проживания)	- отсутствие подведенных коммуникаций	Среднеликвидный, 6 мес.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

9.1. ОБЗОР ГЕОГРАФИЧЕСКИХ, СОЦИАЛЬНЫХ И ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ ПЕРМСКОГО КРАЯ

Пермский край

Субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр края — город Пермь. Площадь 160 237 км². Население 2 579 261 чел. (2021).

Находится в восточной части Восточно-Европейской равнины и на западных склонах Среднего и Северного Урала, в бассейне реки Кама. Граничит на севере с Республикой Коми, на востоке со Свердловской областью, на юге с Башкортостаном, на западе с Удмуртией, на северо-западе с Кировской областью.

Образован 1 декабря 2005 года в результате объединения Пермской области и Коми-Пермяцкого автономного округа в единый субъект Федерации. Историческим предшественником региона была образованная в 1796 году Пермская губерния, которой в свою очередь, предшествовала Пермь Великая.

Административно в состав Пермского края входят 14 городов краевого значения, 11 городов районного значения, 33 административных района, 7 городских районов, 1 закрытое административно-территориальное образование, 26 рабочих посёлков, 3573 сельских населённых пунктов и Коми-Пермяцкий округ как административно-территориальная единица с особым статусом.

Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Пермский_край

Пермский район

Пермский район — административный район Пермского края. На территории района образован Пермский муниципальный район, состоящий из 17 сельских поселений. Административный центр — город Пермь, который в состав района не входит. Площадь — 3753,05 км². Население — 116 353 чел. (2021). Национальный состав (2010): русские — 86,92 %, татары — 4,29 %, коми-пермяки — 1,89 %, башкиры — 1,12 %.

Расположен в пригородной зоне Перми. Граничит с Краснокамским городским, Добрянским городским, Чусовским городским, Кунгурским муниципальным, Оханским городским округами, а также с Нытвенским городским округом по реке Каме. В районе расположено 17 сельских поселений, объединяющих 223 населенных пункта.

Площадь территории района — 3753,05 км².

Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Пермский_район

Сылвенское сельское поселение

Сылвенское сельское поселение - муниципальное образование в Пермском районе Пермского края Российской Федерации. Административный центр — посёлок Сылва.

География

Поселение расположено на полуострове, который с трёх сторон его огибает река Сылва. Расстояние до краевого центра составляет около 30 километров. Площадь поселения составляет 94,89 кв. км, из них 20,2 км² составляют сельхозугодья, а 14,23 км² — застроенные земли.

История

Статус и границы сельского поселения установлены Законом Пермской области от 1 декабря 2004 года № 1868—402 «Об утверждении границ и о наделении статусом муниципальных образований Пермского района Пермского края».

Население

Население составляет 10 008 человек по состоянию на 01.01.2021.

Состав сельского поселения

В состав Сылвенского сельского поселения входит 12 населённых пунктов.

В состав сельского поселения входили 12 населённых пунктов. Деревня Кондратово является самым многочисленным населённым пунктом Пермского района.

№	Населённый пункт	Тип населённого пункта	Население, чел.
1	Алебастрово	деревня	25
2	Буланки	деревня	8
3	Быковка	деревня	13
4	Верх-Речки	деревня	7
5	Горская	деревня	17
6	Ерепеты	деревня	16
7	Заведение	посёлок	4
8	Ляды	село	√1020
9	Малая	деревня	444
10	Мостовая	деревня	49
11	Сылва	посёлок	√8066
12	Троица	село	385

Экономика

Крупнейшее предприятие на территории поселения - ОАО Птицефабрика «Пермская».

Источник: <https://gnezdoparanoika.ru/stati/18829-sylvenskoe-selskoe-poselenie.html>

Социально-экономическое положение Пермского края за январь-декабрь 2023 года.
(Источник информации: https://59.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/доклад_ПК_1223.pdf)

Основные экономические и социальные показатели

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

СВОДНЫЕ ИТОГИ

	Декабрь 2023	Январь- декабрь 2023	В % к соответствующему периоду 2022	
			декабрь 2023	январь- декабрь 2023
Индекс промышленного производства ¹⁾ , %	-	-	108,0	105,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:				
добыча полезных ископаемых	62446,0	639845,7	в 2,3р.	111,1
обрабатывающие производства	146872,2	1373139,0	120,8	101,5
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	15167,1	138409,8	107,9	111,6
водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	2909,8	37763,8	98,4	102,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	38545,0	263568,0	97,6 ²⁾	129,3 ²⁾
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	407,8	1927,7	143,9	97,0
Оборот розничной торговли, млн рублей	69751,0	713933,9	101,3 ²⁾	103,7 ²⁾
Оборот общественного питания, млн рублей	3398,3	36790,5	118,9 ²⁾	113,3 ²⁾
Объем платных услуг населению, млн рублей	23350,5	244175,5	107,4 ²⁾	104,8 ²⁾
Индекс потребительских цен, %	100,8	107,7 ³⁾	107,7	105,8
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	91,9	112,2 ³⁾	112,2	91,5
Среднесписочная численность работающих ⁴⁾ , тыс. человек	717,9	720,0	98,4	98,4
Численность официально зарегистрированных безработных ⁵⁾ , тыс. человек	5,3	х	66,8	х
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁴⁾ :				
номинальная, рублей	61584,8	58542,7	115,3	114,7
реальная, %	-	-	107,2	108,6

¹⁾ По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

²⁾ В сопоставимых ценах.

³⁾ Декабрь 2023 года к декабрю 2022 года.

⁴⁾ Данные за ноябрь, январь-ноябрь 2023 года и в % к ноябрю, январю-ноябрю 2022 года.

⁵⁾ На конец периода. По данным Министерства труда и социального развития Пермского края.

ДОБЫЧА ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ, ОБРАБАТЫВАЮЩИЕ ПРОИЗВОДСТВА, ПРОИЗВОДСТВО И РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ, ГАЗА И ВОДЫ

Индекс промышленного производства в декабре 2023 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,0%, в январе-декабре 2023 года – 105,2%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в декабре 2023 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,5%, в январе-декабре 2023 года – 101,4%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в декабре 2023 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,7%, в январе-декабре 2023 года – 108,6%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в декабре 2023 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,1%, в январе-декабре 2023 года – 100,4%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в декабре 2023 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в январе-декабре 2023 года – 104,6%.

СТРОИТЕЛЬСТВО

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-декабре 2023 года составил 263568,0 млн. рублей, или 129,3% к уровню 2022 года (в сопоставимых ценах).

В январе-декабре 2023 года на территории Пермского края построено 23573 квартиры общей площадью 1927,7 тыс. кв. метров, что составило 97,0% к соответствующему периоду предыдущего года. Из них в сельской местности сданы в эксплуатацию жилые дома общей площадью 835,5 тыс. кв. метров, или 105,8% к январю-декабрю 2022 года.

В январе-декабре 2023 года населением за счет собственных и привлеченных средств построены жилые дома общей площадью 1246,8 тыс. кв. метров, что на 2,9% больше, чем в январе-декабре 2022 года. На долю индивидуальных жилых домов пришлось 64,7% от общего объема введенного жилья, в январе-декабре 2022 года их доля составляла 61,0%.

В январе-декабре 2023 года на территории Пермского края введено 10 690 зданий жилого и нежилого назначения. Из них на жилые здания пришлось 96,0%.

За 2023 год на территории края сданы в эксплуатацию объекты социального назначения:

- газовые сети протяженностью 876,9 км, из них 674,2 км в сельской местности;
- теплоснабжение мощностью 68,8 Гкал/час, из них 7,8 Гкал/час в сельской местности;
- тепловые сети 4,2 км, из них 0,7 км в сельской местности;
- водопровод мощностью 1,9 тыс. м³ /сутки, все в сельской местности;
- водопроводные сети 45,6 км, из них 20,5 км в сельской местности;
- канализация мощностью 7,9 тыс. м³ /сутки, из них 0,7 тыс. м³ /сутки в сельской местности;
- канализационные сети протяженностью 21,3 км;
- торгово-развлекательные центры общей площадью 691,0 м²;
- торгово-офисные центры общей площадью 3047,0 м² ;
- торгово-выставочные комплексы 7824,8 м² общей площади;
- гостиницы на 360 мест;
- дома отдыха на 61 место, из них 16 мест в домах отдыха с материалом стен из дерева;
- мотели на 31 место;
- туристские базы на 6 мест, все с материалом стен из дерева;
- дошкольные образовательные организации на 755 мест, из них 655 мест в сельской местности;
- дошкольные образовательные организации для детей в возрасте до трех лет на 85 мест, все в сельской местности (из общего числа дошкольных образовательных организаций);
- общеобразовательные организации на 6966 ученических мест, из них на 540 ученических мест в сельской местности;
- профессиональные образовательные организации 787 м² учебно-лабораторных зданий;
- больничные организации на 540 коек, из них на 5 коек в сельской местности;
- детские больницы на 26 коек (из общего числа больничных организаций);
- амбулаторно-поликлинические организации на 1724 посещения в смену, из них на 160 посещений в смену в сельской местности;
- детские поликлиники на 462 посещения в смену (из общего числа амбулаторно-поликлинических организаций);
- санатории на 12 коек;
- плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м) 1 ед., с зеркалом воды 625 м² ;

- физкультурно-оздоровительный комплекс (4 ед.);
- горнолыжный подъемник протяженностью 115,0 м;
- плоскостные спортивные сооружения (футбольные поля, игровые площадки и др.) площадью 9545,2 м²;
- культовые сооружения (5 ед.);
- бани на 354 места.

В январе-декабре 2023 года введены в действие следующие мощности и объекты производственного назначения:

- помещения для крупного рогатого скота на 3,9 тыс. мест;
- инкубатор по выведению цыплят на 100,0 тыс. шт.;
- зерносеменовохранилища 3,0 тыс. т единовременного хранения;
- овощехранилища для организаций сельского хозяйства 0,03 тыс. т единовременного хранения;
- скважины нефтяные эксплуатационного бурения (140 ед.) с уровнем годовой добычи нефти 471,5 тыс. т;
- мощности по производству мяса на 1,8 т/смену;
- цех убоя скота на 2,0 т/смену; - мощности по производству изделий швейных в нормативной стоимости обработки 8,0 млн руб. в год;
- мощности по производству пиломатериалов на 1,0 тыс. м³ в год;
- мощности по производству картона на 285,0 тыс. т в год;
- мощности по производству аммиака синтетического на 298 тыс. т в год;
- мощности по производству кранов-смесителей на 3,0 млн. шт. в год;
- мощности по производству аппаратуры высоковольтной электрической стоимостью 31,0 млн. рублей в год;
- мощности по производству оборудования нефтепромыслового, бурового геологоразведочного и запасных частей к нему стоимостью 27,0 млн. рублей в год;
- мощности по производству мебели стоимостью 35,0 млн. рублей в год;
- электростанции тепловые мощностью 30,0 тыс. кВт;
- линии электропередачи напряжением 35-110 кВ протяженностью 22,1 км;
- линии электропередачи напряжением 6-20 кВ протяженностью 288,5 км;
- линии электропередачи напряжением 0,4 кВ протяженностью 571,2 км;
- трансформаторные понизительные подстанции напряжением 35 кВ и выше мощностью 25,0 тыс. кВт.А, все для электрификации сельского хозяйства;
- трансформаторные понизительные подстанции напряжением до 35 кВ мощностью 10,5 тыс. кВт.А;
- газовые сети к производственным объектам сельскохозяйственного назначения протяженностью 7,6 км;
- газовые сети к производственным объектам протяженностью 6,2 км;
- водопроводные сети к производственным объектам протяженностью 16,1 км;
- канализационные сети к производственным объектам протяженностью 14,9 км;
- станции технического обслуживания легковых автомобилей (1 ед.);
- станции технического обслуживания грузовых автомобилей (1 ед.);
- автомойка (3 ед.) на 11 моечных постов;
- торговые предприятия (42,8 тыс. м² торговой площади);
- автозаправочные станции (1 ед.);
- автомобильные газозаправочные станции сжиженного нефтяного газа (2 ед.);
- автомобильные газонакопительные компрессорные станции (3 ед.);
- железнодорожные пути к производственным объектам протяженностью 2,5 км;
- трамвайные пути (одиночные) протяженностью 2,3 км;
- станции насосные на магистральных нефтепроводах и нефтепродуктопроводах (1 ед.);
- автомобильные дороги с твердым покрытием необщего пользования 0,2 км;
- автомобильные дороги общего пользования асфальтобетонные протяженностью 24,9 км;
- мосты протяженностью 209,2 пог. м;

- общетоварные склады 1,5 тыс. м2 общей площади;
- нефтеемкости 2,0 тыс. м3;
- предприятия общественного питания на 146 посадочных мест;
- радиорелейные линии связи протяженностью 6,7 км;
- антенно-мачтовые сооружения для сотовой связи 42 шт.;
- капитальные гаражи (16 ед.) на 89 машино-мест.

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ЦЕНЫ

В декабре 2023 года по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен на товары и услуги составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары – 102,4%, непродовольственные товары – 100,1%, услуги – 99,6%.

Стоимость различных групп продовольственных товаров изменялась разнонаправленно.

Индекс потребительских цен на непродовольственные товары составил 100,1%.

В сфере оказания услуг населению индекс цен в декабре составил 99,6%.

ЦЕНЫ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ

Индекс цен производителей промышленных товаров (включая экспорт) в декабре 2023 года по отношению к предыдущему месяцу составил 91,9%, в том числе на продукцию добычи полезных ископаемых – 80,8%, обрабатывающих производств – 97,4%. В обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха тарифы возросли на 1,6%. По виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» индекс цен составил 100,0%.

Индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в декабре 2023 года по отношению к предыдущему месяцу составил 102,0%, в том числе на строительную продукцию – 103,0%, на приобретение машин и оборудования инвестиционного назначения – 101,3%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 100,6%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в декабре текущего года составил 108,6%. Стоимость продукции растениеводства увеличилась на 22,1%. В животноводстве сложился менее существенный прирост цен – 8,1%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки по Пермскому краю в декабре 2023 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,0%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки без учета транспортировки газа в декабре 2023 года составил 99,9%.

УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе-ноябре 2023 года составила 58542,7 рубля и по сравнению с январем-ноябрем 2022 года выросла на 14,7%. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-ноябре 2023 года выросла на 8,6% по отношению к аналогичному периоду прошлого года.

По состоянию на 1 января 2024 года по Пермскому краю просроченной задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности нет.

Вывод: *Индекс промышленного производства в декабре 2023 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,0%, в январе-декабре 2023 года – 105,2%. В декабре 2023 года по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен на товары и услуги составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары – 102,4%, непродовольственные товары – 100,1%, услуги – 99,6%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-декабре 2023 года составил 263568,0 млн. рублей, или 129,3% к уровню 2022 года (в сопоставимых ценах).*

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Согласно данным визуального осмотра и документам, предоставленным Заказчиком (Приложения 1-2), на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположен Жилой дом, площадь 127,6 кв.м, количество этажей 2, в т.ч. подземных 0, кад.№ 59:32:1940001:1388., который является объектом незавершенного строительства.

Согласно данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», под ред. Лейфера Л.А.», стр. 56, приведена таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования:

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	2.1-2.3, 2.7

Таким образом, оцениваемый земельный участок – относится к сегменту рынка земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства с принадлежностью к категории земельных участков – земли населенных пунктов в соответствии с Земельным кодексом РФ.

Согласно данным, визуального осмотра объект оценки – относится к классу - «объект незавершенного строительства по типу жилого дома». Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект – рынок недостроенных жилых домов».

9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЛИЯНИЯ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ И МЕЗОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ НА РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ⁵

(из Аналитического отчета «О развитии рынка земельных участков Пермского края» за 4-й квартал 2023 г., выполненного ООО «АЦ «КД-консалтинг»)

В целях определения внешних факторов, оказывающих влияние на реализацию проекта, специалистами ООО «АЦ «КД-консалтинг» в 2009 году была разработана **многоуровневая факторная модель анализа регионального рынка недвижимости**, которая на сегодняшний день прошла апробацию на территории 30 региональных рынков Российской Федерации. Следует отметить, что выбор макроэкономических факторов, используемых в этой модели, был в свое время согласован со структурой факторов, предлагаемых главным аналитиком НП «Российская гильдия риэлторов» Г.М. Стерником и с документом «Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического

⁵ Нумерация таблиц и графиков сохранена в соответствии с нумерацией первоисточника

развития Российской Федерации на 2011 год и плановый период 2012 и 2013 годов», разработанным Минэкономразвития России в июне 2010 года.

В основе этой модели лежит «*фундаментальный анализ*», который является одним из подходов к прогнозированию рынка, основанный на анализе различных факторов, влияющих на цену актива, т.е. при его проведении изучаются причины изменения спроса и предложения, что приводит, в свою очередь, к изменению цены.

Одним из наиболее распространенных подходов к применению фундаментального анализа на фондовом рынке (где зарождалась и развивалась теория прогнозирования) является подход *сверху вниз* или от общего к частному. При использовании этого подхода сначала анализируется макроэкономическая ситуация, затем объект сужается до отрасли, а далее – до конкретного предприятия путем сравнения имеющихся альтернатив. Придерживаясь данного метода, представим *уровни* фундаментального анализа применительно к рынку недвижимости:

1. Макроэкономический (на уровне страны);
2. Мезоэкономический (на уровне региона);
3. Микроэкономический (на уровне компании/объекта).

На *первом уровне* (макроэкономическом) предполагается анализ и оценка состояния экономики России на основе фундаментальных показателей. Здесь необходимо выявить уровень развития экономики страны, тенденции ее будущего развития, а также влияние макроэкономических факторов на рынок недвижимости, т.е. типичные для всех рынков недвижимости страны черты при той или иной экономической конъюнктуре. Макроэкономические факторы создают благоприятный либо неблагоприятный экономический фон для развития рынка. *На макроэкономическом уровне факторы влияют в большей степени на спрос, а также на предложение на первичном рынке через объемы финансирования и уровень деловой активности.*

При прогнозировании ситуации на рынке недвижимости конкретного региона наибольший интерес представляет именно *второй уровень*. Здесь анализируются показатели рынка недвижимости и их текущее состояние в сравнении с ретроспективной динамикой, выявляются особенности развития рынка данной территории. Следует отметить, что мезоэкономический уровень анализа может подразделяться на подуровни в зависимости от масштаба объекта анализа. Это обусловлено локальностью рынков недвижимости (объект недвижимости не меняет свое местоположение). Развитие рынка недвижимости каждой конкретной территории зависит от уровня ее социально-экономического развития и других частных факторов.

На *третьем* (микроэкономическом) *уровне* проводится анализ конкретного объекта недвижимости. Суть заключается в сопоставлении конкретного объекта с аналогами по основным критериям и определении его перспектив на рынке в сложившейся ситуации.

Важно также отметить, что такой анализ имеет различия в зависимости от длины исследуемого периода. Факторы, не влияющие на рынок в краткосрочном периоде, могут оказывать значительное влияние в среднесрочном или долгосрочном периоде. Например, на первичном рынке объем строящегося жилья не может сократиться (или увеличиться) в краткосрочном периоде (несколько месяцев), зато в среднесрочном периоде (1 – 3 года) изменения могут быть значительными. С целью анализа рынка в настоящее время наиболее оптимальным периодом для прогнозирования ситуации влияния различных факторов на развитие рынка недвижимости является год, так как в условиях нестабильной экономики одним из определяющих факторов движения рынка становится участие государства, т.е. так называемые административные факторы.

Ниже в таблице 2.1 представлена система факторов, влияющих на цены на региональном рынке недвижимости в соответствии с вышеизложенными положениями.

Чтобы определить тенденции на рынке, их вероятную продолжительность и ожидаемые изменения, необходимо изучить перечисленные в таблице 2.1 индикаторы рынка в динамике, определить значение факторов на текущий момент, влияние на цены жилья, причем, следует учесть степень влияния каждого фактора. После рассмотрения факторов сделаем выводы относительно будущего развития пермского регионального рынка на основе построенной модели. При этом используем следующее

допущение: наиболее развитый рынок недвижимости находится в региональном центре, г. Перми, и именно эта территория задает «тон» смене трендов на рынке недвижимости края, поэтому при анализе факторов будем больше ориентироваться на рынок данной территории, чем на рынки других городов Пермского края. Развитие земельного рынка во многом связано с законодательным регулированием земельных отношений, причем на уровне федеральных, региональных и местных органов власти. В связи с этим при анализе факторов, оказывающих влияние на этот рынок, факторы макро - и мезо - уровней можно рассмотреть вместе.

Таблица 1

Макро- и мезоэкономический (региональный) уровни

Таблица 2.1

Макро- и мезоэкономические факторы и их влияние на земельный рынок (4-й квартал 2023 г.)

*Сила – экспертная оценка степени влияния того или иного фактора на цены (3 – сильное, 2 – умеренное, 1 – незначительное); может меняться в зависимости от стадии развития рынка недвижимости.

Факторы	Динамика индикаторов (тенденция)	Текущий тренд индикатора (нисходящий, восходящий, боковой)	Влияние на изменение тренда на рынке недвижимости (отрицательное, положительное, не влияет)	Сила*
Цены на нефть (макро)	<p>Цена на нефть в 2023 имела колебательный характер, то вниз, то вверх, но в четвертом квартале 2023 года по сравнению с 3-м кварталом 2023 года и по сравнению с аналогичным периодом 2022 года показатель все-таки имеет понижательный тренд.</p> <p>Источник: calc.ru</p> <p>График цены на нефть Brent (Brent) за 2023 год</p> <p>Динамика курса нефти Brent (Brent) дол./баррель за 2023</p> <p>Цены: в декабре 2023 г. – 77,04 \$/баррель, тогда как в сентябре 2023 г. – 95,31 \$/баррель, падение за последний квартал 2023 года по сравнению с предыдущим составило 19,2 %, а в годовом соотношении минус 10,3% (цена в декабре 2022 г. составляла 85,91 \$/баррель).</p>	Нисходящий	Отрицательное	2
Объем вывоза капитала (макро)	<p>Источник: iz.ru (данные за 4-й квартал 2023 года еще не обновлены)</p>	Тренд за 4-й квартал не определяется из-за отсутствия информации, за 1-3 кв. 2023 года – нисходящий	<p>В качестве справки: влияние на жилищный сектор рынка в целом более слабое, чем на жилье повышенной комфортности и на коммерческий сектор столичных городов.</p> <p>Снижение данного показателя в 2023 году по сравнению с 2022 годом имеет положительное влияние</p>	2

	<p>Чистый вывоз капитала из России частным сектором (\$ млрд)</p> <p>Основные каналы вывода капитала в 2022 году (\$ млрд)</p> <ul style="list-style-type: none"> 66 Торговые кредиты и авансы 62 Погашение ссуд и займов банками и нефинансовыми предприятиями 47 Операции физлиц 40 Изъятие прямых иностранных инвестиций <p>Итого за 3 квартала 2023 года отток капитала из РФ по расчетам ВШЭ составил 48 \$ млрд. Если сравнивать с чистым оттоком капитала в прошлом году, то сейчас показатель в разы меньше. За 2022-й он достиг \$243 млрд, или 13,5% ВВП, оценивали ранее эксперты Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП).</p> <p>Источники: расчеты ВШЭ на основе данных ЦБ; Источники: ЦМАКП</p>															
<p>Изменение курсов валют (макро)</p>	<p>Источники: bankiros.ru</p> <p>За 4-й квартал 2023 год рубль укрепился по отношению к доллару на 6,1%, к евро на 4,2%. Однако, если смотреть изменения за год, то рубль «просел» по отношению к доллару на 38,7%, по отношению к евро на 43,27%, т.е. отмечается существенное падение рублевого эквивалента по отношению к обеим валютам.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>Средний курс руб. за 1 \$ за месяц</th> <th>Средний курс руб. за 1 € за месяц</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Декабрь 2023</td> <td>90,7639</td> <td>99,1598</td> </tr> <tr> <td>Сентябрь 2023</td> <td>96,6524</td> <td>103,4535</td> </tr> <tr> <td>Декабрь 2022</td> <td>63,4395</td> <td>69,2511</td> </tr> </tbody> </table>	Дата	Средний курс руб. за 1 \$ за месяц	Средний курс руб. за 1 € за месяц	Декабрь 2023	90,7639	99,1598	Сентябрь 2023	96,6524	103,4535	Декабрь 2022	63,4395	69,2511	<p><i>В 4-м квартале восходящий, за год нисходящий</i></p>	<p><i>Для сохранения спроса на жилье влияние пока остается положительным</i></p>	<p>3</p>
Дата	Средний курс руб. за 1 \$ за месяц	Средний курс руб. за 1 € за месяц														
Декабрь 2023	90,7639	99,1598														
Сентябрь 2023	96,6524	103,4535														
Декабрь 2022	63,4395	69,2511														
<p>Ключевая ставка (макро)</p>	<p>Банк России 18.12.23 установил ключевую ставку на уровне 16%, таким образом данный показатель за период с 26 июля и по декабрь 2023 год вырос на 8,5%, т.е. более чем в два раза.</p>	<p><i>Восходящий</i></p>	<p><i>Отрицательное, так как влияет на повышение ставок по всем кредитам</i></p>	<p>3</p>												
<p>Инфляция (макро)</p>	<p>Источники: interfax.ru, 12.01.24</p> <p>По данным Росстат инфляция в России за 2023 год составила 7,42% после 11,94% в 2022 году, 8,39% в 2021 году, 4,9% в 2020 году и 3,0% в 2019 году. Более существенный рост показателя зафиксирован именно в 4-м квартале 2023 года (за 9 месяцев 2023 года инфляция в РФ составляла 4,82%).</p>	<p><i>В 4-м квартале восходящий по сравнению с предыдущими кварталами 2023, по сравнению с 2022 годом - нисходящий</i></p>	<p><i>Положительное, инфляция всегда влияет на рост цен</i></p>	<p>3</p>												

ВВП (макро)	<p><i>Источник: interfax.ru, 15.01.24</i> Предварительная оценка роста ВВП РФ в 2023 году <u>составляет 3,5%</u>, эта цифра может быть пересмотрена в процессе дальнейших подсчетов в сторону увеличения до около 4%, заявил в 15.01.2024 глава Минэкономразвития Максим Решетников на Всероссийском муниципальном форуме В целом сложившийся рост ВВП, отметил Максим Решетников, обеспечен высоким внутренним спросом — как потребительским, так и инвестиционным. ВВП в денежном выражении за 9 мес. 2023г. составил 119 трлн 542,8 млрд. рублей. Для справки: В то же время мировая экономика растет не так динамично — примерно на 3% в 2023 году. В развитых странах рост ВВП составляет около 1,5% в 2023 году, при этом страны еврозоны имеют почти нулевой рост ВВП (в среднем 0,7%), и даже отрицательный: (в Германии — минус 0,5%). Среди основных рисков — сохранение высокой инфляции, более продолжительное (чем ожидалось) ужесточение глобальных финансовых условий, нарастающая турбулентность.</p>	<p><i>Восходящий, но пока остаются большие риски по сохранению данного тренда в 2024 году</i></p>	<p><i>По отношению к рынку недвижимости приведенный показатель роста ВВП за 2023 г. не может привести к существенному улучшению благосостояния населения, соответственно, имеет пока боковое влияние на рынок недвижимости. Но, безусловно положительно влияет на общую стабильность РФ в экономическом и социальном плане</i></p>	2																																																																																																											
Инвестиции в основной капитал (макро)	<p><i>Примечание: данные фиксируются с опозданием по отношению к отчетности за квартал</i> <i>Источник: tass.ru</i> Инвестиции в основной капитал в России увеличились по итогам января - сентября 2023 года на 10% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, следует из данных Росстата. Объем инвестиций за этот период составил более 20,017 трлн рублей. Вторым драйвером инвестиционного роста выступает государство.</p>	<p><i>Восходящий</i></p>	<p><i>Положительное</i></p>	2																																																																																																											
Индекс промышленного производства (макро)	<p><i>Примечание: данные фиксируются с опозданием по отношению к отчетности за квартал</i> По данным Росстата Индекс промышленного производства за январь-сентябрь 2023 года составил 103,3% по отношению к аналогичному периоду 2022 года. По ранее дававшимся оценкам аналитиков центра, две третьих роста промпроизводства в последние месяцы объясняются прямыми и косвенными потребностями ВПК, остальное — увеличение частного потребления.</p>	<p><i>Восходящий в сравнении с аналогичным периодом 2022 года, боковой при сравнении с 1-м полугодием 2023 года</i></p>	<p><i>Положительное</i></p>	3																																																																																																											
Уровень доходов населения (макро)	<p>Данные Росстата о среднемесячной номинальной начисленной заработной плате по полному кругу организаций по субъектам РФ за текущий и предыдущий годы см. в Справочной информации "Среднемесячная заработная плата в субъектах Российской Федерации".</p> <table border="1" data-bbox="311 1218 938 1435"> <thead> <tr> <th colspan="13">Размер заработной платы в среднем по РФ (в рублях)</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">период</th> <th rowspan="2">за год</th> <th colspan="4">за кварталы</th> <th colspan="10">за месяцы</th> </tr> <tr> <th>I</th> <th>II</th> <th>III</th> <th>IV</th> <th>01</th> <th>02</th> <th>03</th> <th>04</th> <th>05</th> <th>06</th> <th>07</th> <th>08</th> <th>09</th> <th>10</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2023</td> <td></td> <td>66778</td> <td>73534</td> <td>70639</td> <td></td> <td>63260</td> <td>65094</td> <td>71334</td> <td>71204</td> <td>72851</td> <td>76604</td> <td>71419</td> <td>69439</td> <td>70922</td> <td>73830</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>65338</td> <td>60101</td> <td>63784</td> <td>61385</td> <td>71377</td> <td>55717</td> <td>57344</td> <td>66757</td> <td>62269</td> <td>62457</td> <td>66572</td> <td>62200</td> <td>59907</td> <td>61879</td> <td>62470</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>57244</td> <td>52143</td> <td>57275</td> <td>54133</td> <td>62828</td> <td>49516</td> <td>51229</td> <td>55208</td> <td>56614</td> <td>56171</td> <td>58782</td> <td>55170</td> <td>52355</td> <td>54687</td> <td>54649</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>51344</td> <td>48390</td> <td>50784</td> <td>49021</td> <td>56044</td> <td>46674</td> <td>47257</td> <td>50948</td> <td>49306</td> <td>50747</td> <td>52123</td> <td>50145</td> <td>47649</td> <td>49259</td> <td>49539</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Источник: www.consultant.ru</i> Примечание: данные фиксируются с опозданием по отношению к отчетности за квартал Как видно из таблицы, за первые 6 месяцев 2023 года средний уровень номинальной з/пл имел тенденции к росту, в период июль — август данный показатель снижился и вновь стал повышаться в сентябре-октябре, но июльского значения так и не достиг. Если сравнивать показатели 3 кв. 2023 и 3 кв. 2022 года, то размер средней заработной платы за указанный период вырос на 15,1%, а по сравнению показателей 3 кв. 2023 по отношению к 4 кв. 2022 г., минус 1%.</p>	Размер заработной платы в среднем по РФ (в рублях)													период	за год	за кварталы				за месяцы										I	II	III	IV	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	2023		66778	73534	70639		63260	65094	71334	71204	72851	76604	71419	69439	70922	73830	2022	65338	60101	63784	61385	71377	55717	57344	66757	62269	62457	66572	62200	59907	61879	62470	2021	57244	52143	57275	54133	62828	49516	51229	55208	56614	56171	58782	55170	52355	54687	54649	2020	51344	48390	50784	49021	56044	46674	47257	50948	49306	50747	52123	50145	47649	49259	49539	<p><i>Колебательный характер, но в целом динамику показателя за период 4 кв. 2022 г. - 3 кв. 2023 можно характеризовать как боковой тренд</i></p>	<p><i>Отрицательное влияние, так как показатель неустойчив даже в номинальном исчислении, в реальном исчислении тем более</i></p>	3
Размер заработной платы в среднем по РФ (в рублях)																																																																																																															
период	за год	за кварталы				за месяцы																																																																																																									
		I	II	III	IV	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10																																																																																																
2023		66778	73534	70639		63260	65094	71334	71204	72851	76604	71419	69439	70922	73830																																																																																																
2022	65338	60101	63784	61385	71377	55717	57344	66757	62269	62457	66572	62200	59907	61879	62470																																																																																																
2021	57244	52143	57275	54133	62828	49516	51229	55208	56614	56171	58782	55170	52355	54687	54649																																																																																																
2020	51344	48390	50784	49021	56044	46674	47257	50948	49306	50747	52123	50145	47649	49259	49539																																																																																																

Ипотека (макро)	<p>Примечание: данные фиксируются с опозданием по отношению к отчетности за квартал Источник: cbr.ru, итоги 11 месяцев 2023 года</p>	<p>Нисходящий за 4 -й кв. по сравнению с 3-м кв. 2023 г., но восходящий за период ноябрь 2022 г. – ноябрь 2023 г.</p>	<p>В целом положительное, так как программа льготного ипотечного кредитования продолжает действовать, но условия выдачи ужесточились, также растет разрыв между ставками по кредитам на первичном и вторичном рынках жилья, что приводит к дефициту предложения и спроса на вторичном рынке</p>	3				
<p>Динамика объема ИЖК в рублях, в том числе ИЖК по ДДУ, млрд рублей</p>		<p>Данные за квартал приводятся по состоянию по состоянию на конец периода. Данные за год по итогам года кредитов, предоставленных в течение года. Объем ИЖК указан с учетом объема предоставленного ИЖК по ДДУ.</p>	<p>В годовом сопоставлении темпы прироста портфеля ИЖК были равны 31,0% (годовой прирост в октябре – 30,6%). В структуре потребительского портфеля задолженность по ИЖК, как и ранее, составила более половины (53,5%). В денежном выражении задолженность по ИЖК на 01.12.2023 составила 17,7 трлн рублей, увеличившись по сравнению с предыдущим месяцем только на 1,9% (месяцем ранее прирост составил 2,9%).</p>	<p>Законодательная и нормативная база на федеральном уровне (макро)</p>	<p>ДАИДЖЕСТ РГР по изменениям в сфере недвижимости в 4-м кв. 2023 г. 1. ФЗ ОТ 04.08.2023 № 460-ФЗ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В СТАТЬИ 7 И 12 ФЗ «О ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ МЕРАХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ СЕМЕЙ, ИМЕЮЩИХ ДЕТЕЙ» Расширяет круг лиц, которые могут полностью или частично направить маткапитал на формирование накопительной пенсии. Такое право будет не только у женщин, но и у мужчин, которым полагается эта мера господдержки. 2. ФЗ ОТ 25.12.2023 № 634-ФЗ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В СТАТЬЮ 3 ФЗ «О ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ МЕРАХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ СЕМЕЙ, ИМЕЮЩИХ ДЕТЕЙ» Дополнительные меры государственной поддержки будут предоставляться только лицам, имеющим российское гражданство на день рождения ребенка, и только при условии, что ребенок приобрел российское гражданство по факту рождения. Закрепляется, что при возникновении права на указанные меры государственной поддержки не будут учитываться дети, не приобретшие гражданства РФ по рождению. Новые правила не будут распространяться на жителей новых регионов РФ, не имевших российского гражданства на день рождения ребенка по состоянию на дату принятия в состав РФ новых субъектов. 3. ФЗ ОТ 25.12.2023 № 659-ФЗ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РФ» (ВСТУПИЛ В СИЛУ С 25.12.2023) Урегулированы вопросы о предоставлении единовременных социальных выплат на улучшение жилищных условий в случае гибели (смерти) сотрудников правоохранительных органов в связи с участием в спецоперации. Внесены изменения в некоторые законодательные акты по вопросам предоставления социальных гарантий сотрудникам прокуратуры, органов внутренних дел, органов принудительного исполнения, МЧС, УИС, ФТС, а также гражданам, уволенным в установленных случаях со службы в соответствующих органах и учреждениях. Речь идет о единовременной выплате, полагающейся в случае, если сотрудник в период прохождения службы был поставлен на учет в качестве имеющего право на получение единовременной социальной выплаты. Законом установлены предельные сроки осуществления данной выплаты и порядок ее распределения между родственниками в случае гибели (смерти) сотрудника (гражданина) в связи с участием в спецоперации. 4. ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 21.12.2023 № 2227 «ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ВОПРОСАХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЛИЦАМ, УКАЗАННЫМ В ПУНКТЕ 1 СТАТЬИ 8.1 ФЗ «О ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ</p>	<p>Совершенствование законодательства направлено на поддержку сферы жилищного строительства, кредитования граждан и их прав</p>	<p>Положительное</p>	3

<p>ГАРАНТИЯХ ПО СОЦИАЛЬНОЙ ПОДДЕРЖКЕ ДЕТЕЙ-СИРОТ И ДЕТЕЙ, ОСТАВШИХСЯ БЕЗ ПОПЕЧЕНИЯ РОДИТЕЛЕЙ», ВЫПЛАТЫ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ БЛАГОУСТРОЕННОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В СОБСТВЕННОСТЬ ИЛИ ДЛЯ ПОЛНОГО ПОГАШЕНИЯ КРЕДИТА (ЗАЙМА) ПО ДОГОВОРУ, ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАЕМЩИКА ПО КОТОРОМУ ОБЕСПЕЧЕНЫ ИПОТЕКОЙ» (ВСТУПАЕТ В СИЛУ 02.01.2024) Предусмотрено, что заявитель имеет право на получение выплаты за счет средств бюджета субъекта РФ. Заявление и прилагаемые к нему документы могут быть направлены в уполномоченный орган одним из следующих способов: непосредственно (лично) на бумажном носителе; через МФЦ; в форме электронного документа, подписанного усиленной неквалифицированной электронной подписью, с использованием Единого портала госуслуг (положения об использовании Единого портала госуслуг применяются с 1 октября 2024 года); заказным почтовым отправлением. Решение о предоставлении выплаты или об отказе в предоставлении выплаты заявителю принимается созданной уполномоченным органом комиссией и оформляется протоколом в течение 20 рабочих дней по результатам рассмотрения заявления и необходимых документов. Также постановлением утверждены правила выпуска и реализации сертификата на выплату для приобретения благоустроенного жилого помещения в собственность или для погашения ипотеки и форма указанного сертификата.</p> <p>5. ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 21.12.2023 № 2242 «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 17 ДЕКАБРЯ 2010 Г. № 1050» (ВСТУПАЕТ В СИЛУ 30.12.2023) Допускается приобретение жилого помещения в общую собственность переселенцев с учетом граждан, не указанных в сертификате, в случае использования собственных средств граждан и (или) средств материнского капитала. Кроме того, при приобретении (строительстве) жилого помещения допускается использование одновременно нескольких сертификатов, выданных участникам программы или членам их семей, в случаях, если они указаны в одном свидетельстве участника госпрограммы либо являются близкими родственниками или усыновителями и усыновленными.</p> <p>6. ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 29.11.2023 № 2023 «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ в некоторые АКТЫ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ по вопросам жилищного (ипотечного) кредитования граждан РФ», вступило в силу 08.12.2023 г.</p> <p>Действие программы «Дальневосточная ипотека» распространено на сухопутные территории Арктической зоны РФ, новое название программы – «Дальневосточная и арктическая ипотека». В рамках указанной программы жителям Арктической зоны РФ станут доступны льготные ипотечные кредиты под 2 процента годовых на строительство или покупку жилья. Размер льготного кредита - не более 6 млн рублей. Соответствующие изменения внесены в постановление Правительства от 7 декабря 2019 г. № 1609, которым утверждены условия указанной льготной программы, а также в ряд иных актов Правительства по вопросам жилищного (ипотечного) кредитования граждан.</p> <p>7. ФЗ № 348-ФЗ ОТ 24.07.2023 «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РФ». Устанавливает на постоянной основе возможность получения гражданами, оказавшимися в трудной жизненной ситуации, льготного периода исполнения обязательств по кредитному договору. Закрепляется право заемщика, заключившего договор потребительского кредита (займа), размер которого не превышает определенного Правительством РФ значения, обратиться к кредитору с требованием о предоставлении льготного периода на срок до шести месяцев, в течение которого заемщик вправе не вносить платежи по такому договору. До установления Правительством РФ необходимых значений максимальный размер кредита, по которому заемщик вправе обратиться с требованием о предоставлении льготного периода, устанавливается в размере 1 млн 600 тыс. рублей для автокредитов и 450 тыс. рублей для остальных договоров потребительского кредита (займа). Для договоров потребительского кредита (займа) с лимитом кредитования лимит выдачи или лимит задолженности (наименьшая из указанных величин) устанавливается в размере 150 тыс. рублей. Среди обязательных условий предоставления льготного периода названы, в том числе следующие: нахождение заемщика в трудной жизненной ситуации; отсутствие постановления суда о признании заемщика банкротом; условия кредитного договора ранее не изменялись по требованию заемщика. Под трудной жизненной ситуацией понимается одно из следующих обстоятельств: снижение среднемесячного дохода заемщика, рассчитанного за 2 последних месяца, более чем на 30 процентов по сравнению со среднемесячным доходом, рассчитанным за 12 месяцев, предшествующих месяцу обращения заемщика с требованием о предоставлении льготного периода; проживание заемщика в жилом помещении, находящемся в зоне чрезвычайной ситуации.</p> <p>8. ФЗ от 19.12.2023 № 608-ФЗ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РФ и</p>			
--	--	--	--

	<p>ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ»</p> <p>С 1 апреля 2024 года упрощается процедура перевода жилого помещения в нежилое и обратно. В частности, органы местного самоуправления, осуществляющие такой перевод или согласование переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, в срок не позднее 5 рабочих дней с даты утверждения (подписания) акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки, в том числе в связи с переводом жилого помещения в нежилое помещение или обратно, обязаны направить в электронной форме в орган регистрации прав заявление об осуществлении кадастрового учета или кадастрового учета и государственной регистрации права заявителя на перепланированное помещение с приложенным к нему необходимых документов, включая сведения об уплате заявителем госпошлины.</p> <p>9. ПРОЕКТ ФЗ № 498549-8 «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РФ»</p> <p>В Госдуму внесен законопроект, уточняющий жилищные права членов семьи (бывших членов семьи) собственника жилого помещения. Расширяется круг лиц, на которых не распространяется действие положений части 4 статьи 31 ЖК РФ - она гласит, что в случае расторжения брака право пользования жилым помещением за бывшим супругом (супругой) собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим супругом (супругой). Поправками предлагается предусмотреть, что данная норма не распространяется также на бывших членов семьи собственника жилого помещения, право собственности на которое возникло после полной выплаты паевого взноса членом жилищно-строительного кооператива (далее - ЖСК), при условии, что в момент его выплаты эти лица были указаны в качестве членов семьи члена ЖСК в ордере, выданном при вселении в жилое помещение, либо вселены в него в качестве членов семьи члена ЖСК на основании решения суда и имели равные права пользования этим помещением с членом ЖСК. Закрепляется, что члены (бывшие члены) семьи собственника жилого помещения при переходе к другому лицу права собственности на него, возникшего в результате приватизации либо в связи с полной выплатой паевого взноса членом ЖСК, не утрачивают право пользования таким жилым помещением при условии, что они не утратили это право ранее. Законопроект в ЕГРН предлагается включать в том числе сведения о членах (бывших членах) семьи собственника жилого помещения. Кроме этого, в Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)» планируется закрепить, что ипотека приватизированного жилья при наличии в ЕГРН сведений о членах (бывших членах) семьи собственника жилого помещения, имеющих равные с собственником права пользования жилым помещением, устанавливается с оформленного в письменном виде согласия указанных лиц. Законопроект разработан в соответствии с Постановлением Конституционного Суда от 24 марта 2015 г. № 5-П.</p> <p>10. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ВЫПЛАТАМИ В СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЕ в 2024 году и повышения эффективности деятельности СФР</p> <p>С 1 февраля 2024 года Фонд проиндексирует материнский капитал на 7,5%, право на маткапитал будет предоставляться только при появлении ребенка - гражданина РФ по рождению, в связи с повышением прожиточного минимума увеличится размер единого пособия на детей: выплата на первого ребенка с 586,9 тыс. руб. до 630,9 тыс. руб., на второго ребенка с 775,6 тыс. руб. до 838,8 тыс. руб.</p>			
--	--	--	--	--

Альтернативы для инвестиций (макро)

1. Золото: www.calc.ru, journal.tkbip.ru

График цены на золото за 2023 год



Цены на золото в 4-м квартале имели повышательный характер. В итоге, уровень цен на золото в 4-м квартале по сравнению со 3-м кварталом 2023 года увеличился на 2,4%, отыграв тем самым тот же уровень падения за 3 кв. 2023г. За год рост цены на золото составил 11% (декабрь 2023 г. – 2045,4 \$/унция, декабрь 2022 г. – 1842,20 \$/унция). Доходность от операций инвестирования с золотом за 2023 год составила 41,8%. Спрос на золото в течение года поддерживался покупками мировых Центробанков, а в конце года дополнительным стимулом для ценового роста стала смена риторики ФРС США в сторону смягчения (на фоне замедления инфляции в США).

2. Финансовый рынок:
Источник: journal.tkbip.ru

Значимый прирост в стоимости рублевого субпортфеля продемонстрировали российские акции (+53%) благодаря восстановлению рынка, относительно высоким дивидендным выплатам, девальвации рубля и ожидаемой сильной финансовой отчетности большинства компаний. Часть рублевого субпортфеля, которая инвестировалась в высоколиквидные инструменты денежного рынка, на фоне роста ключевой процентной ставки показала второй результат. Не отработали, как защитный инструмент, облигации с индексацией тела долга на инфляцию (ОФЗ-ИН). Основная причина – существенное и резкое ужесточение денежно-кредитной политики со стороны ЦБ РФ, которое естественным образом привело к ожиданиям снижения инфляции в будущем, что в свою очередь негативно сказалось на ценах ОФЗ-ИН.

Прирост валютного субпортфеля составил около 38%. Основным вкладом в доходность стало ослабление рубля. Замещающие облигации – в ситуации отсутствия лучших альтернатив для инвестирования в валютные инструменты, как класс, характеризовались повышенным спросом, особенно после ухода на веса предложения по итогам прохождения процедур замещения.

Результаты модельного портфеля за 2023 г.

Инструмент	Сопоставимый индекс	30.12.2021	30.12.2022	Средневзвешенный в модельном портфеле, %	Прирост индекса, % руб.
Субпортфель активов в рубле:					
Акции	Индекс МосБирж полнейшей ликвидности «нетто»	8 560,1	4 157,2	40,0%	53,0%
ОФЗ-ПК	Индекс фондов денежного рынка (Ф-МД)	3 594,2	3 042,3	10,0%	11,0%
Корпоративные облигации	Индекс корпоративных облигаций (1-3 года) Спектр-СВ РИ 1-3г	399,8	266,7	10,0%	4,2%
ОФЗ-ПД	Индекс государственных облигаций (1-3 года) РАЗВЕРТН	588,8	578,8	4,5%	2,1%
ОФЗ-ИН	Индекс государственных облигаций (ОФЗ-ИН) (0,1-3 года)	126,1	124,6	10,0%	1,7%
Субпортфель валютных и замещающих активов:					
Золото	Цена золота (РС/Ю-ОН)	180 260,3	131 510,3	11,0%	41,0%
Замещающие облигации	Индекс замещающих облигаций Спектр	10 430,3	7 372,9	7,0%	41,0%
Облигации в юане	Индекс российских облигаций в юане (ОФЗ-ЮАН)	1 266,4	1 009,7	6,0%	25,7%
Итого				100%	38,7%

По итогам 4-го квартала и в целом за год флосходящий

Восходящий на рынке ЦБ и по вкладам

Отрицательное, такой актив как золото рассматривается инвесторами в качестве альтернативы вложению денежных средств по отношению к рынку недвижимости

Отрицательное, так как появляются альтернативы денежным вложениям в недвижимость с инвестиционной целью

3

3

	<p><i>Источник: banki.ru</i> В конце 4 квартала 2023 года ставки по депозитам в банках поднялись до 16-16,5% (в январе 2024 года до 17,5%), что становится привлекательным вложением для ЮЛ и ФЛ</p>			
<p>Политический фактор (макро)</p>	<p><i>Внешняя политика:</i> Напряженная геополитическая ситуация, образование новых очагов военных конфликтов, введение нового пакета экономических санкций на ЮЛ и ФЛ РФ со стороны недружественных стран. <i>Внутренняя политика:</i> Правительство РФ разрабатывает и внедряет меры по поддержке экономики России и ее населения.</p>	<p>Тренд не определяется</p> <p>Тренд не определяется</p>	<p>Влияние имеет только в долгосрочной перспективе, либо при чрезвычайных обстоятельствах <i>Поддержка государства во всех сферах жизни населения, в особенности по обеспечению жильем, всегда имеет положительный эффект</i></p>	3
<p>Инфляционные ожидания и психология покупателей (мезо)</p>	<p><i>Источник: Пермьстат</i> ИПЦ в Пермском крае за 2023 год составил 107,74% (инфляция 7,74%). При этом на продовольственные товары индекс зафиксирован 107,46%, чуть меньше на непродовольственные товары 7,36% и выше на услуги 108,61%.</p>	<p><i>Боковой тренд, отмеченный в 3-м кв. 2023 года сменился на восходящий в 4-м кв. 2023 года</i></p>	<p><i>Отрицательное в годовом исчислении, т.к. расходы домохозяйств стали вновь расти быстрее, соответственно остается меньше средств на накопления в целях приобретения недвижимости</i></p>	3
<p>Уровень доходов населения (мезо)</p>	<p>Пермьстат сообщает, что в 2023 году среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в Пермском крае выросла по сравнению с 2022 годом на 15,6% и составила 58,1 тыс. руб. Наибольший рост зарплат отмечен в сфере энергетики (+37,5%), финансовом и страховом секторе (+24,8%) и в сфере научной и технической деятельности (+23,8%). <i>источник: bdeh.ru</i> На 1 января 2024 года средняя зарплата в Пермском крае составляет 53 230 Р. В микропредприятиях, численностью работников до 15 человек она составляет 31 940 Р, в малых предприятиях с численностью сотрудников до 100 человек - 47 910 Р, а в средних компаниях с численностью от 100 человек 58 560 Р. В крупных предприятиях в Пермском крае, численностью от 250 человек, зарплата составляет 74 530 Р. В бюджетной сфере в Пермском крае средняя зарплата составляет 42 590 Р.</p>	<p><i>Восходящий</i></p>	<p>Положительное</p>	3

Законодательная и нормативная база в сфере недвижимости (мезо)	<p>Источник: ООО "ТелекомПлюс", производителя регионального выпуска системы КонсультантПлюс</p> <p>1. ПРАВИТЕЛЬСТВО ПЕРМСКОГО КРАЯ ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 19 июля 2023 года N 530-п Об утверждении объема субсидий из бюджета Пермского края бюджетам муниципальных образований Пермского края на реализацию мероприятий по сносу расселенных жилых домов и нежилых зданий (сооружений), расположенных на территории муниципальных образований Пермского края, на 2023 - 2025 годы и о внесении изменений в отдельные постановления Правительства Пермского края (с изменениями на 14 декабря 2023 года)</p> <p>Размер субсидий повысился и расширен список ГО и МО по их предоставлению.</p> <p>2. ПОСТАНОВЛЕНИЕ Правительства Пермского края от 31.08.2023 № 655-п «Об утверждении на IV квартал 2023 года корректирующих коэффициентов по городским, муниципальным округам Пермского края и средней расчетной стоимости 1 кв. «м общей площади жилья по городским, муниципальным округам Пермского края для расчета размера субсидий, предоставляемых гражданам из бюджета Пермского края на строительство и приобретение жилых помещений».</p> <p>Корректирующие коэффициенты для всех территорий край приняты в размере 1,0000. Диапазон показателя принятой средней расчетной стоимости 1 кв.м общей площади жилья по городским и муниципальным округам Пермского края составляет от 23 914 руб./кв.м в ГО «Кизел» до 96 311 руб./кв.м в городе Пермь.</p> <p>3. ПРИКАЗ Министерства жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Пермского края от 27.10.2023 24-04-01-04-303 "О признании утратившими силу отдельных приказов Министерства жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Пермского края" (Зарегистрирован 27.10.2023 № 24-04-01-04-303)</p> <p>Изменены нормативы потребления твердых отходов в Пермском крае, что приводит к росту расходов по коммунальным платежам.</p> <p>4. ПРИКАЗ от 20 декабря 2018 года N СЭД-46-09-25-11906 утверждении регионального краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края, на 2014-2044 годы, утвержденной Постановлением Правительства Пермского края от 24 апреля 2014 г. N 288-п, на 2018-2020 годы (с изменениями на 10 ноября 2023 года)</p> <p>Утвердить прилагаемый региональный краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края, на 2014-2044 годы, утвержденной Постановлением Правительства Пермского края от 24 апреля 2014 г. N 288-п, на 2018-2020 годы (увеличен срок реализации программы кап. ремонта).</p> <p>5. МИНИСТЕРСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПЕРМСКОГО КРАЯ ПРИКАЗ от 23 декабря 2019 года N СЭД-31-02-2-2-1591 Об утверждении Порядка расходования средств бюджета Пермского края на мероприятия, реализуемые Министерством по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края (с изменениями на 30 октября 2023 года)</p> <p>Настоящий Порядок определяет правила расходования средств бюджета Пермского края на мероприятия, реализуемые Министерством по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края (далее - мероприятия):</p> <p>1.1. на мероприятия подпрограммы "Управление земельными ресурсами и имуществом Пермского края" государственной программы Пермского края "Экономическая политика и инновационное развитие", утвержденной Постановлением Правительства Пермского края от 3 октября 2013 г. N 1325-п: 1.1.1. управление имуществом, в том числе земельными участками на территории Пермского края, и их вовлечение в хозяйственный оборот.</p>	Тренд не определяется	Положительное в сфере поиска путей сохранения устойчивого развития регионального рынка	1
--	--	-----------------------	--	---

► **Выводы:**

Источник: journal.tkbip.ru

Рост инфляции и ослабление курса рубля привели к решению Банка России принять превентивные меры и значительно повысить ключевую ставку – с 7,5% до 16% в конце 2023 года. По предварительным оценкам Министерства финансов РФ отрицательное saldo бюджета может составить около 3 трлн руб., что приближено к уровню плановых значений. В первую очередь это связано с большей чем ожидалось девальвацией рубля и более высокими ценами

© ООО «КСИ Консалтинг» 2024 г. www.оценка59.рф. Тел. (342) 261-69-60, 261-80-50, 263-27-70.

реализации нефти – выше, чем установленный санкционными ограничениями потолок в 60 \$/барр. В 2022 году дисконт на российскую нефть марки Urals достигал 20 – 30% к стоимости марки нефти Brent, что учитывалось при формировании прогнозов на 2023 год, однако российским производителям удалось найти пути реализации нефти по более высоким ценам. Кроме того, определенную поддержку стоимости «черного золота» оказывали в течение года соглашения ОПЕК+. В итоге сейчас дисконт на российскую нефть составляет около 10 – 15% при ценах нефти Brent 75 – 85 долл. США за баррель. Вместе с девальвацией рубля это оказало поддержку российскому бюджету.

Земельный сектор остается востребованным со стороны физических лиц (подсегменты ИЖС, ЛПХ, садоводство), а также со стороны предпринимателей (ИЖС, многоквартирное, коммерческое и промышленное строительство). Земельные участки являются одним из факторов решения вопросов жилищной обеспеченности. За 11 месяцев 2023 года в общем объеме введенного в эксплуатацию жилья в Пермском крае 70% приходится на объекты ИЖС.

УРОВЕНЬ 3 (Микроэкономический)

Третий уровень подразумевает анализ конкретного объекта недвижимости в сопоставлении с аналогами по основным критериям на рынке в сложившейся ситуации. Ценообразующими факторами, которые непосредственно могут влиять на стоимость объекта оценки, являются количественные и ценовые показатели на конкретном сегменте рынка в разрезе местоположения, класса качества дома, состояния оцениваемого помещения и пр.

9.4. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПЕРМСКОГО КРАЯ ЗА 4-Й КВАРТАЛ 2023 Г.

(из Аналитического отчета «Рынок земельных участков Пермского края» за 4-й квартал 2023 г., выполненного ООО «АЦ «КД-консалтинг»)

Виды земельных участков, которые находятся в обороте на пермском земельном рынке, представлены на схеме «Структура пермского земельного рынка купли-продажи». Оборот именно таких видов участков характерен для большинства российских регионов.



Рис. 1. Структура пермского земельного рынка купли-продажи

В структуре предложения земельного рынка Пермского края можно выделить следующие участки в зависимости от видов использования:

- земли под строительство многоквартирных жилых домов;
- земли под строительство объектов коммерческой недвижимости (торгово-офисного и административного назначения);
- земли под промышленную застройку (включают: земли под строительство объектов коммунального назначения и земли промышленного назначения);
- земли под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС);
- земли личных подсобных хозяйств (ЛПХ);
- земли садоводства;
- земли сельскохозяйственного производства;
- земли крестьянско-фермерских хозяйств;
- земли под строительство баз отдыха.

} ввиду малой численности предложений не выделяются отдельно в структуре рынка

Краткое описание общей ситуации на пермском земельном рынке

В 4-м квартале 2023 г. объём выборки земельных участков, предлагаемых к продаже на территории Пермского края, составил 1007 предложений, что на 4,8% больше, чем в 3-м квартале 2023 г.

Динамика числа предложений земельных участков за период с 4-го квартала 2022 г. по 4-й квартал 2023 г. представлена на графике 1.2.1.



Изменение числа предложений за 4-й квартал 2023 г.

+ 46 ед.
(+4,8%)



График 1.2.1

Структура предложения земельных участков в зависимости от *потребительского критерия* (видов использования земельных участков), сложившаяся в 4-м квартале 2023 г. на земельном рынке Пермского края, отражена на графике 1.2.2.

Изменение структуры предложения за 4-й квартал 2023 г.

Подсегмент	Прирост/снижение доли	
земли под многоквартирное жилищное и коммерческое строительство	- 2 п.п.	↓
земли под промышленную застройку	- 3 п.п.	↓
земли ИЖС	не изм.	→
земли ЛПХ	не изм.	→
земли садоводства и огородничества	+ 6 п.п.	↑
земли сельскохозяйственного производства	- 2 п.п.	↓
прочие (земли рекреационного назначения, земли крестьянских и фермерских хозяйств и т.д.)	не изм.	→

Структура предложения пермского земельного рынка по видам использования участков на 31.12.2023

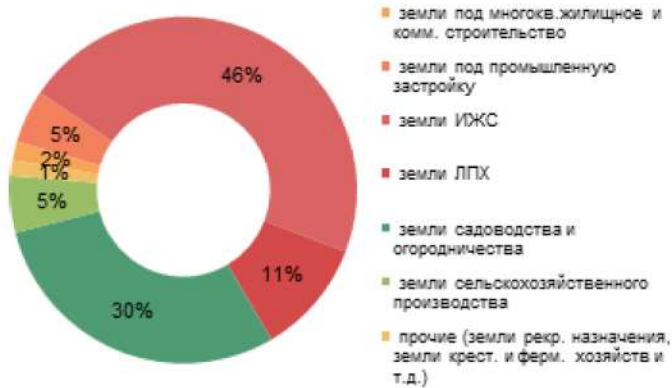


График 1.2.2

В 4-квартале 2023 основная доля предложений пришлась на земельные участки под ИЖС – их доля составила 46%. Вторым по количеству предложений выступает подсегмент земельных участков под садоводство и огородничество – 30%. Малым числом предложений характеризуются земли крестьянско-фермерских хозяйств, участки рекреационного назначения и т. д. – на их долю приходится всего 1% в структуре подсегмента.

Рынок земли Пермского края в зависимости от территориального критерия неоднороден. Ввиду разного уровня социально-экономического развития городских и муниципальных округов (далее – ГО и МО), состояния социальной и транспортной инфраструктуры цены земельных участков и объем предложения значительно варьируются.

Пермский рынок земли можно подразделить на 4 основные группы территорий, определяющие ликвидность земельных участков:

- Пермь;
- Пермский МО;
- Добрянский ГО;
- территории других ГО и МО Пермского края.

Ниже на графике 1.2.3 представлена структура предложения земельных участков в зависимости от *территориального критерия*.



Изменение структуры предложения за 4-й квартал 2023 г.

Территориальный критерий	Прирост/снижение доли	
г. Пермь	+ 2 п.п.	↑
Пермский МО	+ 6 п.п.	↑
Добрянский ГО	+ 1 п.п.	↑
территории других ГО и МО края*	- 10 п.п.	↓

* территории других ГО и МО края не включают г. Пермь, Пермский МО и Добрянский ГО

График 1.2.3

В 4-м квартале 2023 г. наибольший объем предложения был сосредоточен в Пермском МО, на долю которого пришлось 41% всех предложений. Доля других ГО и МО Пермского края составила 30%, г. Перми – 17%. В Добрянском ГО экспонировалось 12% всех предложений.

Среди участков, выставяемых на продажу на других территориях края (за исключением г. Перми, Пермского МО и Добрянского ГО), наибольшее количество предложений было отмечено в Краснокамском ГО, Кунгурском МО, Березниковском ГО и Чайковском ГО.

На территориях ГО и МО Пермского края (если не рассматривать г. Пермь) на продажу выставяются участки четырех основных видов использования – ИЖС, ЛПХ, садоводство и огородничество, земли сельскохозяйственного производства. Отмечаются предложения участков под промышленную застройку, а также под коммерческое и многоэтажное жилищное строительство.

Представленные на графике 1.2.3 данные наглядно показывают состояние земельного рынка большинства территорий Пермского края – рынок не развит, на продажу выставяются единичные предложения, а в некоторых муниципальных образованиях предложения отсутствуют совсем.

Земельный рынок ГО и МО Пермского края (за чертой города) – это в основном рынок земли под частную застройку и сельскохозяйственное использование. Подавляющее число предложений по участкам, предназначенных под застройку многоэтажным жильем и коммерческой недвижимостью – это участки в черте г. Перми.

Более подробно ситуация на каждом подсегменте земельного рынка, выделяемых по видам целевого использования участков, рассмотрена в соответствующих разделах отчета.

В целом в отношении ценовой ситуации на земельном рынке необходимо подчеркнуть, что изменение расчетных средних цен предложения происходит, в основном, за счет изменения структуры предложения, что является следствием неразвитости земельного рынка.

Земельные участки под личное подсобное хозяйство

Согласно ст. 2 ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» от 07.07.2003 № 112-ФЗ, *личное подсобное хозяйство (ЛПХ)* представляет собой форму непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции. Личное подсобное хозяйство ведется гражданином или гражданином и совместно проживающими с ним и (или) совместно осуществляющими с ним ведение личного подсобного хозяйства членами его семьи в целях удовлетворения личных потребностей на земельном участке, предоставленном и (или) приобретенном для ведения личного подсобного хозяйства.

Земельные участки с видом разрешенного использования под ЛПХ могут относиться как к землям населенных пунктов (приусадебный земельный участок), так и к землям сельскохозяйственного назначения (полевой земельный участок).

Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий,

строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

Рассмотрим динамику числа предложений земельных участков под личное подсобное хозяйство (ЛПХ) в Пермском крае за период с 4-го квартала 2022 г. по 4-й квартал 2023 г. (см. график 7.1).



График 7.1

Общее количество предложений земельных участков под ЛПХ за 4-й квартал 2023 г. уменьшилось на 9 ед. (или на 9,1%) и составило 108 ед.

Структура предложения земельных участков под ЛПХ с учетом территориального критерия отражена на графике 7.2.

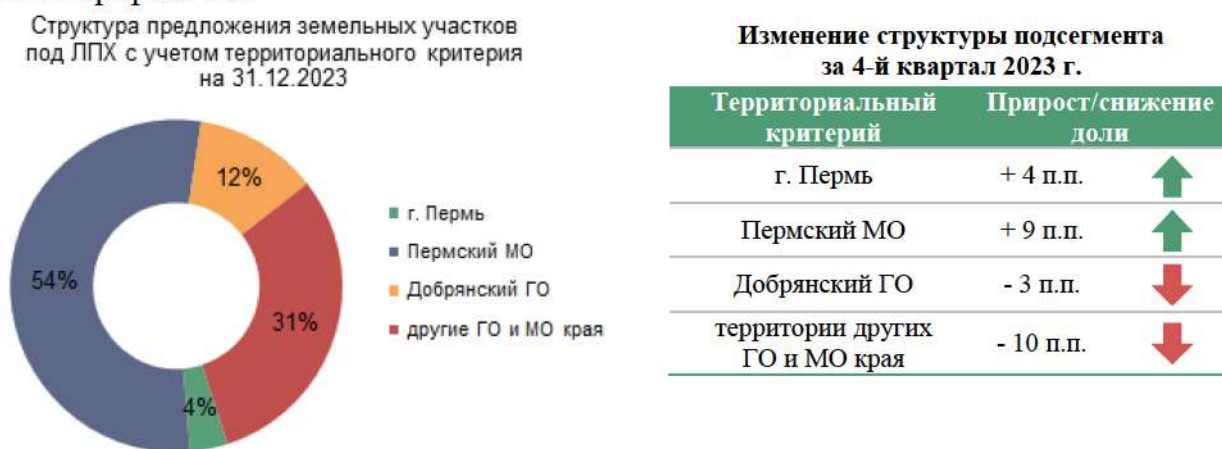


График 7.2

В 4-м квартале 2023 г. в структуре предложения земельных участков под ЛПХ увеличились доли г. Перми и Пермского МО – на 4 п.п. и 9 п.п. соответственно, вместе с тем уменьшились доли Добрянского ГО на 3 п.п. и территорий других ГО и МО края на 10 п.п.

Наибольшее число предложений земельных участков под ЛПХ в 4-м квартале 2023 г. экспонировалось в Пермском МО – 54%. Порядка 31% предлагалась к продаже в других ГО и МО края. Оставшиеся 12% сформировали предложения в Добрянском ГО. Доля предложений участков под ЛПХ в г. Перми составила лишь 4%.

Участки с назначением ЛПХ могут располагаться как на территории земель населенных пунктов, так и на землях сельскохозяйственного назначения (см. график 7.3).

Структура предложения земельных участков под ЛПХ по категориям земель на 31.12.2023



Изменение структуры подсегмента за 4-й квартал 2023 г.

Категория земель	Прирост/снижение доли
Земли населенных пунктов	+ 1 п.п. ↑
Земли сельскохозяйственного назначения	- 1 п.п. ↓

График 7.3

На рынке купли-продажи земельных участков под ЛПХ Пермского края преобладают участки, расположенные на землях населенных пунктов (приусадебные земельные участки). Соотношение приусадебных и полевых земельных участков в 4-м квартале 2023 г. составило 88% на 12%.

Земельные участки под ЛПХ, расположенные на землях населенных пунктов, характеризуются небольшой площадью – не более 35 соток, тогда как земельные участки под ЛПХ категории «земли сельскохозяйственного назначения» – это, преимущественно, земельные массивы площадью от 100 соток до 12 гектаров и более. Как правило, цены предложения земельных участков под ЛПХ на землях населенных пунктов превышают цены земель сельскохозяйственного назначения, что с одной стороны обусловлено ограничениями по возведению строений для полевых земельных участков, с другой стороны – площадью предлагаемых земель. Кроме того, приусадебные участки, как правило, имеют более выгодное местоположение с точки зрения транспортной доступности и обеспечены минимальным набором инженерных коммуникаций (водоснабжение, электричество).

Динамика средних цен предложения земельных участков под ЛПХ в разрезе их территориальной принадлежности за период с 4-го квартала 2022 г. по 4-й квартал 2023 г. представлена на графике 7.4.

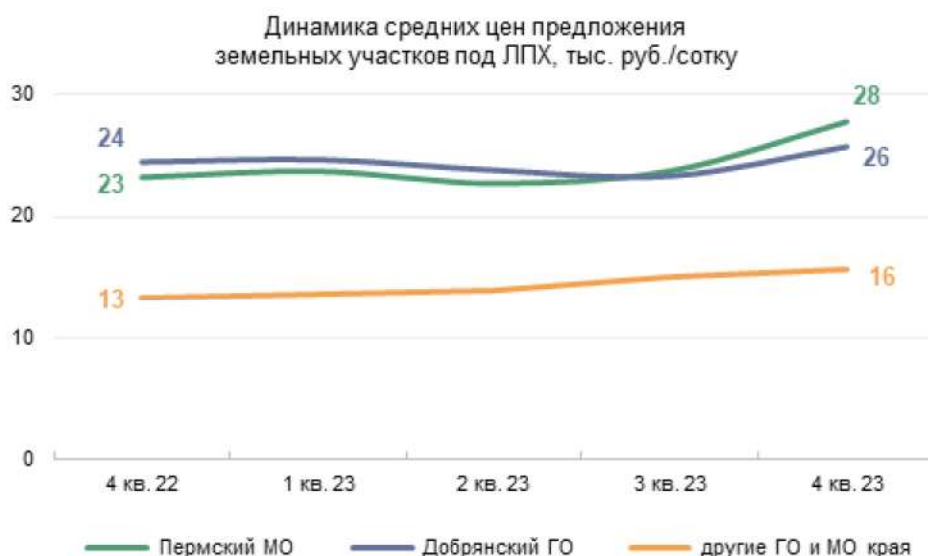


График 7.4

В таблице 7.1 приведены средние цены предложения земельных участков под ЛПХ в зависимости от местоположения, а также темпы прироста / снижения цен за 4-й квартал 2023 г.

Таблица 7.1

Средние цены предложения земельных участков под личное подсобное хозяйство, темпы прироста / снижения средних цен за 4-й квартал 2023 г.

Территория	Средняя цена предложения, тыс. руб./сотку		Темп прироста / снижения
	3 кв. 2023 г.	4 кв. 2023 г.	
Пермский МО	23,74	27,79	+ 17,1% ↑
Добрянский ГО	23,32	25,73	+ 10,3% ↑
территории других ГО и МО края	14,99	15,68	+ 4,6% ↑

По итогам 4-го квартала 2023 г. на подсегменте земельных участков под ЛПХ наблюдалась положительная ценовая динамика. Прирост средней цены предложения зафиксирован в Пермском МО (+17,1%), в Добрянском ГО (+10,3%), и в других ГО и МО Пермского края (+ 4,6%).

Как и на других подсегментах пермского земельного рынка, цены предложений земельных участков под ЛПХ значительно варьируются (от минимального значения до максимального).

В Пермском МО диапазон цен предложения в исследуемом периоде начинался с 2,5-6 тыс. руб./сотку (полевые земельные участки площадью от 300 до 400 соток) и достигал 75-160 тыс. руб./сотку и выше (приусадебные земельные участки площадью до 10-16 соток, в отдельных случаях обеспеченные электричеством, с выгодным местоположением (на центральных улицах или вблизи водоемов).

В Добрянском ГО цены предложений земельных участков под ЛПХ варьировались от 5 до 53 тыс. руб./сотку и выше.

В других ГО и МО Пермского края ценовой диапазон находился в интервале от 0,11-4,67 тыс. руб./сотку (полевые земельные участки) до 59-85 тыс. руб./сотку (приусадебные земельные участки).

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования

Таблица 7

№	Назначение*	Местонахождение*	Источник информации	Площадь, кв.м*	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м
1	Для ведения личного подсобного хозяйства	край Пермский, р-н Пермский, с/п Сылвенское, д. Мостовая, ул. Веселая, 3	https://www.avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_ot_izhs_3541233030	1009,0	500 000	496
2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Российская Федерация, Пермский край, Пермский муниципальный район, Сылвенское сельское поселение, деревня Ерепеты	https://www.avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_ot_izhs_2991787603	800,00	480 000	600
3	Для индивидуального жилищного строительства	Пермский край, Пермский р-н, д. Ерепеты	https://www.avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_98_sot_ot_izhs_3323845012	980,0	450 000	459
4	для садоводства	Пермский край, Пермский район, Сылвенское сельское поселение, д. Мостовая, ул. Старинная, 27	https://www.avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_ot_izhs_2318904896	1 227,0	600 000	489

№	Назначение*	Местонахождение*	Источник информации	Площадь, кв.м*	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м
5	Для индивидуального жилищного строительства	Пермский край, Пермский район, с/п Сылвенское, д. Мостовая	https://www.avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_71_s_ot_izhs_1944734156	713,0	285 200	400
6	Для ведения личного подсобного хозяйства	Пермский край, р-н Пермский, с/о Троицкий, д. Мостовая, ул. 4-я Береговая, дом 11	https://www.avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_13_s_ot_izhs_618542418	1 287,0	3 000 000	2 331
Минимальное значение						400
Максимальное значение						2 331

*уточнено по данным информационного портала Публичная кадастровая карта (https://rosreestr-doc.ru/кадастровая_карта)

Таким образом, на территории Пермского района Пермского края средняя цена предложения на продажу земельных участков под личное подсобное хозяйство за 4 квартал 2023 года составила 27,79 тыс. руб./сотку. Цена предложения на продажу земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, а так же под садоводство и ИЖС, расположенных на территории д. Мостовая и д. Ерепеты Сылвенского с/п Пермского района Пермского края за февраль 2024 г. находится в диапазоне от 400 руб./кв. м до 2 331 руб./кв. м. Стоимость объекта оценки входит в данный диапазон.

9.5. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДОСТРОЕННЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

(<https://gradnedv.ru/2023/04/24/выпос-спрос-на-недостроенные-дома/>, <https://iz.ru/1533901/2023-06-24/eksperty-rasskazali-o-skupke-investorami-nedostroennykh-domov-v-rf>)

Проанализировав рынок продажи недостроенных индивидуальных домов на вторичном рынке на территории Пермского края, оценщик пришел к выводу, что данный сегмент рынка ограничен и/или практически не развит. К продажам предлагаются лишь единичные предложения, по которым делать выводы о ценовой ситуации на вторичном рынке недостроенных индивидуальных домов было бы не корректно.

Ниже представлен краткий обзор общей ситуации рынка недостроенных домов в России.

С прошлого года интерес россиян к недостроенным домам вырос на 27%. Это связано с запуском льготной ипотечной программы на завершение строительства собственными силами, полагает руководитель центра загородной недвижимости компании. Ставка по ней составляет 7–8% годовых. Кроме того, на рынке в настоящее время много недооцененных объектов. Раньше они не пользовались спросом, так как не было выгодных ипотечных программ для их покупки. Из-за отсутствия спроса цены на такие объекты снизились.

Скидка на такие лоты нередко достигает 20–25% от рыночной цены, говорит эксперт. Строительство многих из этих объектов началось до резкого роста цен на стройматериалы. Наибольший интерес у покупателей вызывают участки с незарегистрированными домами. На них распространяется льготная программа на достройку домов собственными силами. Согласно условиям программы, дом нужно достроить и зарегистрировать в течение 12 месяцев. Это позволит сохранить льготную ставку по кредиту. Часть недостроенных домов имеют высокую степень готовности.

В крупных городах России порядка 10% продаваемых частных домов — недостроен. Инвесторам выгодно их приобретать из-за высокой потенциальной доходности.

«В сегменте загородной недвижимости набирает обороты так называемый флиппинг, когда объекты приобретаются с дисконтом в удовлетворительном состоянии, затем в течение одного-трех месяцев в них проводится подготовка, после чего они реализуются с существенной наценкой» — рассказал руководитель центра загородной недвижимости федеральной компании «Этажи» Антон Сауков.

По словам эксперта, недостроенные дома привлекают инвесторов тем, что долгое время к ним был очень низкий интерес, в итоге дисконт на такие объекты порой бывает значительно выше рыночных значений.

«Нередко собственники недостроенных домов заинтересованы в срочной продаже своих объектов из-за большой кредитной нагрузки, возникшей в ходе строительства, поэтому они готовы более активно торговаться», — добавил Сауков.

Спрос же со стороны обычных покупателей на недостроенные дома, по его словам, не так высок, поскольку большинство предпочитают покупать дома формата «заезжай и живи», чем и стали активно пользоваться инвесторы-флипперы.

«Главный риск — это правильный выбор объекта для таких краткосрочных инвестиций. Необходимо оценить качество постройки дома, его ликвидность и затраты на доведение его до продажного вида. У нас есть примеры, когда минимальная предпродажная подготовка позволяла собственникам продать свои дома на 15–25% дороже, а главное в максимально сжатые сроки», — подытожил Сауков.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования

avito.ru/kunгур/doma_slachi_kottedzhi/dom_280_m_na_uchastke_7_sot_2453197872

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 280 м² на участке 7 сот.

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

3 500 000 ₪ ↓
12 500 ₪ за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 36 123 ₪/мес.
Посмотреть скидки

Рисунки: [avito.ru](#)
Альфа-таргет для бизнеса в Альфа-Банке. Подробнее

8 932 508-30-87

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Тоже участок?
Когда можно посмотреть?

Масис
Частное лицо
На Avito с июня 2021

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 7
Площадь дома: 280 м²
Площадь участка: 7 сот.
Этажей в доме: 2
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 2010
Материал стен: кирпич
Санузел: в доме, на улице
Коммуникации: электричество, газ, канализация
Ремонт: требует ремонта

Расположение

Пермский край, Кунгурский муниципальный округ, Кунгур, Соборная пл.

Показать карту

Описание

Продам недостроенный дом спокойным районе недалеко от реки шаква имеется водопровод канализация газ электричество на 380 в 15 кВт ухоженный огород семь соток в доме имеется бассейн баня гараж на две машины вся улица освещается фонарями все интересующие вопросы Позвоните по номеру обсудим

Бесплатная кредитная карта
С лимитированным дизайном

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Пермский край

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

Участок 4,2 сот. (ИЖС)

2 950 000 Р
702 361 Р в неделю или предложите свою цену

8 982 451-19-66

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще варианты? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо, На Avito с апреля 2017, Завершено 7 объявлений, Договоры проверены, Эксперт -133 тонн СО2

А объявление пользователя Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 4,2 сот.

Расположение
Пермский край, Кунгурский муниципальный округ, Кунгур, ул. Свободы, 5А

Описание
Продан недостроенный дом в центре города район черемушки на участке газ вода один собственник можно под коммерческую недвижимость идеальное место как для жилого так и для коммерции Возможен обмен на квартиру или автомобиль по вашему приложению Реальному покупателю хороший торг

№ 3509553440 - 24 февраля в 17:23 - 1276 просмотров (15 сегодня) Показать карту

Окрыляющая распродажа электроники Скидки до 70%

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 88,6 м² на участке 12,5 сот.

3 100 000 Р

8 910 424-05-76

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще варианты? Торгуем? Когда можно посмотреть?

САМОЛЕТ ПЛЮС Паскаль - Квалифицирован, Агентство, На Avito с октября 2016, Решают проблемы

Подписаться на продавца Константин Илья Сергеев Маркушев

О доме
Количество комнат: 3
Площадь дома: 88,6 м²
Площадь участка: 12,5 сот.
Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Материал стен: брус
Внешний косметический
Расстояние до центра города: 22 км

Расположение
Нижневский г.о., д. Ерки, Молодежная ул., 19А

Описание
Продан одноэтажный недостроенный дом в деревне Ерки Нижневского района!
Общая площадь дома - 88,6 кв.м., жилая площадь - 50 кв.м., площадь кухни - 13 кв.м.
Хорошо продуманная планировка дома, позволит вам создать комфортные условия для жизни: 3 изолированных комнаты, просторная кухня-гостиная.
Коммуникации:
- По всему дому установлены пластиковые окна
- В дом заведен центральный водопровод
- Канализация - свой септик
- Фундамент - железобетонный ленточный
- Электричество подведено.
Земельный участок ИЖС - 12,5 соток. На участке новые бени и беседка. Вблизи от участка располагается пруд. Дом построен рядом от производства.
В пешей доступности школа, детский сад, библиотека, магазины, аптека, больница, остановка и другие важные социальные объекты

Шанс выиграть iPhone 15 Pro

Дом 240 м² на участке 10,8 сот. 2 900 000 Р

12 083 Р за м² или предложите свою цену
Ипотеку от 29 831 Р/мес.
Посмотреть сделку

8 932 508-25-44

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торгуем?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
на сайте с июля 2018

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 10 и больше
Площадь дома: 240 м²
Площадь участка: 10,8 сот.
Этажей в доме: 3
Для отдыха: Баня или сауна
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 2015
Материал стен: брус
Ремонт: требует ремонта
Способ продажи: возможна ипотека
Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Пермский край, Пермский муниципальный округ, д. Хмелевка

Описание

Пермский край, Пермский район, Заболотское с/п, д. Хмелевка, ул. Речная, 14;
Дом находится в тихой деревне в 1 км от р.Кама.
Дом недостроенный.

ТИНЬКОФФ

Доходность по вкладу — 16%
Проценты — ежемесячно

Дом 48 м² на участке 12 сот. 600 000 Р

12 500 Р за м² или предложите свою цену
Ипотеку от 6 709 Р/мес.
Посмотреть сделку

8 932 508-04-65

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торгуем?

Когда можно посмотреть?

Ольга
Частное лицо
на сайте с августа 2017
Эксперт: 1 г. 00

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: Свободная планировка
Площадь дома: 48 м²
Площадь участка: 12 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ)
Год постройки: 2014
Материал стен: бревно

Санузел: на улице
Коммуникации: электричество
Ремонт: требует ремонта
Паровая: нет
Трёхсторонняя доступность: асфальт/грунтовая дорога, остановка общественного транспорта
Инфраструктура: магазин, детский сад

Расположение

Пермский край, Чернушинский г.о., Чернушка, СНТ Керамик

Описание

Продам земельный участок с недостроенным домом. В районе Аэропорта. Земельный участок 12 соток, в собственности. Строение год обшей крыши 6*8 (сам сруб 5*6+выступ 3 метра). Есть столб для света, сделана дорога. На участке проведено межевание. Уже есть название улицы Аэродромная. Есть возможность подвести газ. Рядом новый садик.

СБЕР Бизнес

Счёт и сервисы для бизнеса

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дачи

Дача 100 м² на участке 28 сот.

350 000 ₽ ▾
3 500 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 939 110-80-22

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ирина
Частное лицо
На Avito с октября 2017

Подписаться на продавца

О даче

Количество комнат: 1	Санузел: в доме
Площадь дома: 100 м ²	Коммуникации: электричество, канализация
Площадь участка: 28 сот.	Ремонт: требует ремонта
Этажей в доме: 1	Парковка: парковочное место
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Транспортная доступность: асфальтированная дорога
Год постройки: 2006	Расстояние до центра города: 7 км
Материал стен: кирпич	

Расположение

Пермский край, Частинский муниципальный округ, д. Владимирово

[Показать карту](#)

Описание

Продам дом д.Владимирово
Продам недостроенный дом 100 м.кв. (блок-кирпич) на участке 28 соток в д.Владимирово, Частинского района. 160 км от Перми. Вода в доме, канализационная яма 15 м.куб. Подъезд к дому круглый год. До залива р.Кама 1км. Природа, рыбалка.

№ 3504910192 · вчера в 22:35 · 405 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Таким образом, ценовой диапазон недостроенных жилых домов, расположенных на территории Пермского края на конец февраля 2024 г. находится в диапазоне от 3 500 руб./кв. м. до 35 000 руб./кв. м. Цена зависит от материала конструкции, степени готовности и инженерного обеспечения. Стоимость объекта оценки входит в данный диапазон.

9.6 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Согласно пп. г п. 11 Федерального стандарта №7 «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) в разделе анализа рынка должен быть представлен «анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов».

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объекта оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Таблица 8

Ценообразующий фактор	Диапазон, %	Источник информации	
Имущественные права	0-33	«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг.», под ред. Лейфера Л.А.», стр. 79	
Условия продажи	-	Корректировка не требуется	
Условия финансирования	-	Корректировка не требуется	
Время продажи/предложения	0-30	Аналитический отчет за 4 квартал 2023 года «Рынок земельных участков Пермского края ООО «АЦ «КД-консалтинг»	
Скидка на торг	2-14	«Статриелт» на 01.01.2024»	
Местоположение	0-50	«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А.», стр. 96	
Общая площадь	0-50	«Статриелт» на 01.01.2024»	
Конструктивные элементы (материал стен, облицовка фасада и пр.)	0-40	Справочник оценщика Ко-Инвест «Жилые дома», 2020 г.	
Наличие коммуникаций	Земельные участки	0-50	«Статриелт» на 01.01.2024»
	Жилые дома	0-50	Справочник оценщика Ко-Инвест «Жилые дома», 2020 г.
Разрешенное использование	0-39	«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг.», под ред. Лейфера Л.А.», стр. 52	

10. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

а) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в

составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

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

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

11.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (определение по ФСО I п.6).

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 (определение по ФСО I п.7).

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (определение по ФСО I п.8).

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 (определение по ФСО I п.9).

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 (определение по ФСО I п.10).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (определение по ФСО I п.11).

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

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 (определение по ФСО I п.13).

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 (определение по ФСО I п.14).

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки (определение по ФСО I п.15).

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 (определение по ФСО I п.16).

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (определение по № 135-ФЗ ст. 5).

Дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (определение по ФСО II п.5).

Рыночная стоимость объекта оценки (определение по № 135-ФЗ ст. 3) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Данное понятие применяется только при определении стоимости объекта оценки в сравнительном подходе, так как согласно данным п.4 ФСО V «Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами)».

Корректировка представляет собой операцию (часто — математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объектов сравнения к объекту оценки».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Важнейшим обстоятельством, определяющим стоимость оцениваемого объекта, является ее зависимость от изменений природных, социально-экономических условий, в которых он функционирует. **Принцип изменения** определяет необходимость их учета и установления конкретной даты оценки объектов.

С позиций потенциального инвестора рыночная стоимость объектов не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объектов эквивалентной полезностью, в этом заключается суть *принципа замещения*.

На величину стоимости объектов также влияет баланс спроса и предложения на рынке и характер конкуренции продавцов и покупателей. Это определяется *принципом спроса-предложения*, согласно которому стоимость объектов уменьшается при снижении спроса и увеличении предложения, и, наоборот, происходит увеличение стоимости при возрастании спроса и снижении предложения.

Принцип полезности - рыночную стоимость имеют объекты, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени и чем больше объекты способны удовлетворить потребность собственника, тем выше их полезность и стоимость.

Принцип предельной доходности гласит, что последовательное добавление улучшений к объектам будет сопровождаться ростом их стоимости, превышающим себестоимость улучшений, вплоть до достижения точки максимальной производительности. Любое привнесение дополнительных улучшений выразится в увеличении стоимости объектов на величину, отстающую от затрат на создание улучшений.

Оцениваемые объекты имеют наивысшую стоимость при условии, что все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом, на этом основывается принцип *соответствия*.

Конкуренция – существуют взаимовлияющие усилия двух или более потенциальных покупателей по обеспечению покупки, а между продавцами – взаимовлияющие усилия двух или более потенциальных продавцов по совершению продажи. Конкуренция – основа максимизации прибыли и экономического развития. Более высокие, чем обычно, прибыли стимулируют обострение конкуренции и пр.

11.2 ВЫБОР ПОДХОДОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами. Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Выбор подходов и методов для оценки земельных участков

Таблица 9

№ п/п	Наименование	Описание	Обоснование применения или отказ от применения
Затратный подход			
Затратный подход для оценки непосредственно земельных участков не применяется, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически (за исключением уникальных случаев создания искусственных намывных территорий и островов)			
Сравнительный подход			
1	Метод количественных корректировок (метод сравнения продаж)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта	Согласно анализу рынка имеется достаточное количество информации по ценам предложения земельных участков. Метод применяется
2	Метод выделения	Метод применяется для оценки застроенных ЗУ.	Данный метод практически не

		<p>Условия применения метода:</p> <ul style="list-style-type: none"> -наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); -соответствие улучшений земельного участка его НЭИ. <p>Стоимость оцениваемого ЗУ определяется путем вычитания из рыночной стоимости ЕОН, включающего в себя оцениваемый ЗУ, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений ЗУ</p>	<p>отражает влияние рынка на стоимость имущества и ограничен применением справочников с нормированными укрупненными показателями; экспертный метод определения физического износа также достаточно субъективен.</p> <p>Метод не применяется.</p>
3	Метод распределения	<p>Метод применяется для оценки застроенных ЗУ.</p> <p>Условия применения метода:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; -Наличие информации наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; -Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. <p>Стоимость оцениваемого ЗУ определяется путем умножения рыночной стоимости ЕОН, включающего в себя оцениваемый ЗУ, на наиболее вероятное значение доли ЗУ в рыночной стоимости ЕОН.</p>	<p>Метод можно рекомендовать для оценки рыночной стоимости земли, при недостатке информации о продажах свободных земельных участков либо в качестве проверочного при наличии оценок, полученных другими методами. Согласно анализу рынка имеется достаточное количество информации по ценам предложения свободных земельных участков. Метод не применяется</p>
Доходный подход			
4	Метод капитализации земельной ренты	<p>Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого ЗУ.</p> <p>Величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду ЗУ на условиях, сложившихся на рынке земли</p>	<p>В Пермском крае сдача свободных земельных участков в аренду частными собственниками не практикуется. В основном в аренду сдаются только государственные и муниципальные земельные участки и ставки арендной платы по ним определяются государственными органами. Поэтому в настоящее время затруднительно определить рыночную арендную ставку для объекта оценки – земельного участка - из-за отсутствия рынка аренды. Метод не применяется.</p>
5	Метод остатка	<p>Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого ЗУ участка улучшениями, приносящими доход.</p> <p>Стоимость ЗУ определяется как:</p> <ul style="list-style-type: none"> - капитализация земельной ренты полученной путем вычитания ЧОД от улучшений из ЧОД ЕОН. 	<p>Метод остатка для земли применяется, как правило, при отсутствии данных о продажах свободных земельных участках (на дату оценки имеется достаточное количество информации о предлагаемых свободных земельных участках), следовательно, применение данного метода не целесообразно.</p>
6	Метод предполагаемого использования	<p>Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ.</p> <p>Условие применения метода - возможность использования ЗУ способом, приносящим доход.</p> <p>Расчет стоимости ЗУ осуществляется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ</p>	<p>Метод не рассматривается, поскольку оценка стоимости производится при текущем использовании.</p>

Выбор подходов и методов для оценки недвижимости

Таблица 10

№	Наименование	Описание	Обоснование применения или отказ от применения
Затратный подход			
1	Метод затрат воспроизводства или затрат замещения	<p>Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств.</p> <p>Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.</p> <p>Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией; 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта. 	<p>Согласно п.24 ФСО №7: «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке».</p> <p>Рынок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому (объект незавершенного строительства по типу жилого дома) практически не развит.</p> <p><i>В рамках затратного подхода для объекта оценки (объекта капитального строительства) применяется метод затрат воспроизводства или затрат замещения.</i></p>
2	Метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки	Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента.	
Сравнительный подход			
1	Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок)	Оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода	<p>Согласно п.22а ФСО №7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.</p> <p>Рынок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому (объект незавершенного строительства по типу жилого дома) на территории Пермского края ограничен и/или практически не развит, методы сравнительного подхода не используются.</p>
2	Метод количественных корректировок (метод сравнения продаж)	Каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта	
3	Метод регрессионного анализа	При использовании данных сегмента рынка оцениваемого объекта, конструируется модель ценообразования, соответствующая рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости	
4	Метод валового рентного мультипликатора	Применяется при наличии информации о ценах и арендных ставках по объектам недвижимости, аналогичным объекту оценки; и при соответствии улучшений нежилого помещения его наиболее эффективному использованию.	
Доходный подход			
1	Метод прямой капитализации	Применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту	Поскольку недостроенные жилые дома в чистом виде не являются объектами, генерирующими постоянные потоки доходов, методы доходного подхода не используются

2	Метод дисконтированных денежных потоков	Применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость	
3	Метод капитализации по расчетным моделям	Применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем	

Вывод: На рынке купли-продажи недостроенных индивидуальных домов на земельных участках, расположенных на территории д. Мостовая Сылвенского с/п Пермского района Пермского края представлено ограниченное количество предложений о продаже аналогичных объектов. Рынок недостаточно активен в данном сегменте. Степень сопоставимости аналогов с объектом оценки на низком уровне. Информация о фактически совершенных сделках отсутствует. Для определения стоимости объекта оценки (недостроенный индивидуальный дом) наиболее рационально применить затратный подход, для земельного участка - сравнительный подход. В рамках затратного подхода для расчета стоимости недостроенного индивидуального дома применяется метод затрат воспроизводства или затрат замещения. В рамках сравнительного подхода, для расчета стоимости земельного участка применяется метод сравнения продаж.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

12.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

Таблица 11

Метод	Описание
Метод затрат воспроизводства или затрат замещения	<p>Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств.</p> <p>Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.</p> <p>Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией; 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта. <p>Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.</p>
Метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки	Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения

Таблица 12

№	Этап	Пояснения
1	расчет всех затрат участников рынка на воспроизводство или замещение	При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки: 1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки; 2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью; 3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.
2	определение наличия и величины совокупного износа в связи с физическим износом, функциональным устареванием и экономическим обесценением объекта оценки	
3	вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки	

Стоимость объекта недвижимости в рамках затратного подхода рассчитывается в следующей последовательности:

- Определение стоимости земельного участка как незастроенного.
- Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объекта капитального строительства.
- Определение прибыли предпринимателя;
- Определение износа и устареваний;
- Определение стоимости объекта капитального строительства путем суммирования затрат на создание этого объекта и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объекта капитального строительства;

12.1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ БЕЗ УЧЕТА ИЗНОСА

Данный этап расчетов основан на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Согласно федеральным стандартам оценки: «Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки».

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки.

В данном случае определяются затраты на замещение, применяется метод сравнительной единицы.

Для определения стоимости объекта оценки – жилой дом (**объект незавершенного строительства**) использовался справочник КО-Инвест «Жилые дома», 2020 года⁶, где стоимость объекта определялась на 01.01.2020:

В справочных показателях стоимости учтены следующие затраты: прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих); накладные расходы; прибыль в строительстве в % от фонда оплаты труда рабочих; и др.

В справочных показателях стоимости не учтен ряд затрат: плата за землю при изъятии (выкупе) земельного участка для строительства, а также выплата земельного налога (аренды) в период строительства; затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства; содержание временной связи, затраты на ремонт и восстановление дорог и др.; НДС.

Оценку с использованием данных справочника рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

- а) подготовка исходных данных об оцениваемом объекте (см. Таблица 5);
- б) определение конструктивной системы и класса качества объекта оценки;
- в) подбор укрупненного стоимостного показателя в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками;
- г) расчет количественных значений корректирующих коэффициентов;
- д) расчет стоимости объекта.

Определение конструктивной системы и класса качества объектов оценки

В справочнике оценщика Ко-Инвест, «Жилые дома», 2020, приведена таблица по определению класса конструктивной системы объекта оценки:

⁶ Наиболее актуальны данные, имеющиеся у оценщика.

здания			
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы	Примеры объектов
Кирпич, мелкие стеновые блоки	Железобетон, сталь, кирпич, мелкие стеновые блоки	КС-1	Кирпичные здания с железобетонными перекрытиями, стальным или железобетонным каркасом, а также бескаркасные здания из кирпича
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а	Здания с каркасом из монолитного железобетона, с заполнением стен мелкоштучными стеновыми материалами
Кирпич	Древесина	КС-2	Кирпичные здания с деревянными перекрытиями, а также саманные, саманно-сырцовые
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3	Крупноблочные здания, здания из сборного железобетона бескаркасной конструкции, с железобетонными перекрытиями
Железобетон	Железобетон в каркасных системах	КС-4	Здания из монолитного железобетона, с монолитным каркасом
Железобетон	Сталь	КС-5	Промышленные и складские здания, а также прочие здания различного коммерческого назначения со стальным каркасом и стенами из сборного железобетона
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6	Металлические утепленные и неутепленные здания складов, ангаров, гаражей, здания сельскохозяйственного назначения. Это здания из сэндвич-панелей, с каркасом из тяжелых стальных металлоконструкций (металлопроката) или железобетона
Стекло, светопрозрачные материалы	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6а	Современные офисные, торговые, административные и прочие общественные здания с железобетонным каркасом или каркасом из металлопроката, со сплошным остеклением
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б	Каркасные здания, построенные с использованием ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции). Ограждающими конструкциями могут являться сэндвич-панели, металлические профилированные листы, или другие современные материалы для облицовки: плиткой, декоративным кирпичом, натуральным или искусственным камнем, сайдингом, вагонкой и др. Эта КС часто используется для зданий модульного типа и быстровозводимых зданий складов, ангаров, гаражей, а также универсальных зданий, планировка которых может быть гибко адаптирована
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7	Деревянные здания с каркасом из древесины, а также камышитовые и турлучные дома

Информационная основа и принципы построения издания КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика»

На основании данной таблицы, определить точный класс конструктивной системы для объекта оценки затруднительно, поскольку у объекта оценки отсутствуют перекрытия, оценщику не известно о конструктиве, следовательно класс конструктивной системы оцениваемого объекта может быть – КС-1, КС-1А и КС-2. Остальные классы конструктивной системы не подходят.

Подбор укрупненного стоимостного показателя

Для объекта оценки выбирается объект из справочника, который максимально сопоставим с объектом оценки по основным характеристикам.

Жилой дом, индивидуальный (без подвала)		Этажность: 2, Высота, м: 2.7				КС-2												
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонные		СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Бетонные блоки																
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ												
ruЖЗ.02.003.1096		от 275 до 405	от 101 до 150	*Standard	РУБ. на 1 м2	28 560												
ruЖЗ.02.003.1097		от 275 до 405	от 101 до 150	*Ecopoint	РУБ. на 1 м2	21 643												
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	НАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХАБИВЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦА, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛАНДШАПТ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОЗДУШНО-ТЕПЛОЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruЖЗ.02.003.1096	3146,4		3551,6	1942,7	5339,7	635,6	862,1	2967,6	1323,7	2617,2			2308,1	1036,9	2375,7	452,9		28560,0
	11,02%		12,44%	6,80%	18,70%	2,23%	3,02%	10,39%	4,63%	9,16%			8,08%	3,63%	8,32%	1,59%		100,00%
ruЖЗ.02.003.1097	2384,3		2691,4	1472,1	4046,8	481,7	653,3	2248,8	1003,1	1983,3			1749,1	785,7	1800,3	343,2		21643,0
	11,02%		12,44%	6,80%	18,70%	2,23%	3,02%	10,39%	4,63%	9,16%			8,08%	3,63%	8,32%	1,59%		100,00%

На основании данных визуального осмотра у оцениваемого объекта возведены только фундамент и стены с наружной отделкой, остальные конструктивные элементы и инженерные системы отсутствуют. Следовательно, расчет стоимости затрат на замещение объекта оценки произведен исходя из наличия вышеуказанных конструктивных элементов (фундамент и стены с наружной отделкой).

Расчет корректирующих коэффициентов, расчет стоимости сооружения (затрат на замещение)

Расчет стоимости затрат на замещение производится по формуле:

$$C_3 = V(S) \times C_K \times K_{\text{ндс}},$$

где:

V(S) - количество единиц измерения: строительный объем (общая площадь, протяженность и т.д.) объекта оценки;

C_к – скорректированный показатель стоимости;

K_{ндс} - коэффициент, учитывающий поправку на существующие налоги (НДС)⁷;

$$C_K = (C_c + \sum \Delta C) \times K$$

C_с – справочный показатель по соответствующему сборнику УПСС на единицу измерения объектов в базисном уровне цен;

∑ΔC – сумма по первой группе корректировок, выраженная в руб., учитывающая отклонение функциональных параметров объекта, по которому был разработан соответствующий сборник УПСС.

K – общий корректирующий коэффициент (вторая группа корректировок), учитывающий отклонение функциональных параметров объекта, по которому был разработан соответствующий сборник УПСС, в т.ч. индекс перехода к уровню текущих цен;

При определении стоимости затрат на замещение объекта оценки, были использованы удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен на 01 января 2020 г. на единицу измерения объекта оценки, а также система индексов изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен на дату оценки.

⁷ Согласно подпункту 22 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации не подлежат налогообложению НДС операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них. А поскольку оцениваемый объект зарегистрирован как жилой дом, следовательно НДС не облагается.

Наименование показателей и поправок		
1	Справочный показатель	C_c
2	Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 куб. м ⁸ объекта (+ удорожание; - удешевление)	
	-на отсутствие части наружных стен	$C_{ст}$
	-на различие в высоте этажа	ΔC_h
	-на различие в количестве перегородок	$\Delta C_{перег}$
	-на наличие подвалов	$\Delta C_{под}$
	-на учет специальных работ и оборудования	$\Delta C_{ос}$
	-на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	$\Delta C_{фунд}$
	- на отсутствие прочих и специальных конструкций и инженерных систем	$\Delta C_{комм}$
	-на различие в конструктивных решениях:	$\Delta C_{ст}$
	-кровли	$\Delta C_{кр}$
	-наружных стен	$\Delta C_{нар}$
	-перегородок	$\Delta C_{пер}$
	-полов	$\Delta C_{пол}$
	-заполнения проемов	$\Delta C_{зап}$
	-отделки	$\Delta C_{отд}$
	<i>Итого по первой группе поправок</i>	$\sum \Delta C$
3	Вторая группа корректировок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
	-на различие в объеме здания	K_o
	-на сейсмичность	$K_{сейсм}$
	-на величину прочих и непредвиденных затрат	$K_{пз}$
	-на регионально-экономическое различие в уровне цен	$K_{рег.-эк.}$
	-на зональное различие в уровне цен	$K_{зон.-эк.}$
	-на изменение цен после издания справочника	$K_{инфл}$
	<i>Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)</i>	K
4	Скорректированный показатель стоимости	$C_k = (C_c + \sum \Delta C) \times K$
	Объем оцениваемого объекта, м ³	V
	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	$K_{мп}$
	Стоимость по оцениваемому объекту на дату оценки (затраты на замещение): $C_3 = C_k \times V \times K_{ндс} \times K_{пп}$	C_3

Первая группа поправок $\sum \Delta C$ – отклонение функциональных параметров, а так же наличие/отсутствие отдельных элементов объекта (лестниц, особостроительных работ, инженерного обеспечения и пр.). Вводится в абсолютном выражении. Стоимость справочного показателя корректируется на стоимость отсутствующего элемента.

$C_{ст}$ – корректировка, на различие в конструктивных решениях;

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания,

то стоимость оцениваемого элемента (C_o) рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c \times \Phi_o / \Phi_c,$$

где:

C_o — стоимость конструктивного элемента для оцениваемого здания

C_c — стоимость конструктивного элемента для справочного здания (объекта-аналога);

Φ_o — стоимостной коэффициент для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого здания;

Φ_c — стоимостной коэффициент для рассматриваемого конструктивного элемента справочного здания (объекта-аналога).

⁸ кв.м, п.м., км и т.п.

Поскольку оценщику не известны точные данные о конструктивных решениях фундамента и стенах оцениваемого объекта (предположительно фундамент – железобетонный, стены – блочные с наружной отделкой⁹), принимаем отсутствие отличий в конструктивных элементах объекта оценки и аналога из справочника. Следовательно, корректирующий коэффициент на различие в конструктивных решениях не применяется.

$S_{\text{комм}}$ – корректировка на отсутствие прочих и специальных конструкций и инженерных систем. Корректировка заключается в исключении удельных показателей на соответствующие конструкции.

Корректирующий коэффициент по данному пункту не применяется, поскольку согласно данным визуального осмотра у оцениваемого объекта специальные и инженерные системы отсутствуют.

Вторая группа поправок K вводится в относительном выражении. Стоимость справочного показателя корректируется к стоимости всего здания.

K_0 коэффициент, учитывающий различие в объеме (m^3)/общей площади (m^2) здания между оцениваемым зданием и аналогом. Размер корректировок определен ниже:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{\text{спр}}$	K_0	$S_0/S_{\text{спр}}$	K_0
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,20
0,30–0,49	1,20	0,50–0,85	1,10
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1,00
0,71–1,30	1,00	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Расчет коэффициента приведен в таблице:

Таблица 14

Величина площади объекта оценки, кв. м (S_0)	Величина площади объекта из справочника, кв. м ($S_{\text{спр.}}$)	Примечание	Коэффициент, учитывающий различие в площади K_0
127,6	от 100 до 150	Площадь объекта оценки находится в диапазоне площади объекта из справочника, корректировка не требуется	1,0

$K_{\text{сейсм}}$ – коэффициент, учитывающий поправку на сейсмичность в оцениваемом регионе (Пермский край), рассчитана на основании данных справочника оценщика Ко-Инвест, 2020, «Жилые дома», стр. 694-719¹⁰.

Согласно данным рекомендаций по применению карт общего сейсмического районирования (ОСР) территории Российской Федерации ОСР-97 Российской академии наук к карте В относятся: здания сооружения, эксплуатация которых необходима при землетрясении или при ликвидации его последствий системы энерго- и водоснабжения, пожарные депо, сооружения связи и т.п).

Объекты оценки являются объектами коммунального хозяйства, следовательно, их следует отнести к карте А.

⁹ Определить конкретный вид бетонного блока объекта оценки не предоставляется возможным.

¹⁰ В других справочниках КО-Инвест, используемых для определения стоимости оцениваемого имущества, данные идентичны.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРИМЕНЕНИЮ КАРТ ОБЩЕГО СЕЙСМИЧЕСКОГО РАЙОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОСР-2015 РОССИЙСКОЙ АКАДЕМИИ НАУК

№ п/п	Характеристика карты	Рекомендуемые объекты строительства
1	Карта А Вероятность превышения указанных на карте значений сейсмичной интенсивности для соответствующих территорий в течение 50 лет — 10%	Массовое строительство жилых, общественных и производственных зданий (сооружений), кроме указанных в п. 2
2	Карта В Вероятность превышения указанных на карте значений сейсмичной интенсивности для соответствующих территорий в течение 50 лет — 5%	Объекты повышенной ответственности: - здания и сооружения, эксплуатация которых необходима при землетрясении или при ликвидации его последствий (системы энерго- и водоснабжения, пожарные депо, сооружения связи и т. п.); - здания с одновременным пребыванием в них большого числа людей (вокзалы, аэропорты, театры, цирки, концертные залы, крытые рынки, спортивные сооружения); - больницы, школы, дошкольные учреждения, здания высотой более 16 этажей; - другие здания и сооружения, отказы которых могут привести к тяжелым экономическим, социальным, экологическим последствиям
3	Карта С Вероятность превышения указанных на карте значений сейсмичной интенсивности для соответствующих территорий в течение 50 лет — 1%	Особо ответственные объекты, в т. ч. из числа указанных в п. 2, по решению заказчика или соответствующего органа исполнительной власти

Согласно таблице общего сейсмического районирования, в г. Перми для карты А общего сейсмического районирования (ОСР-97) сейсмичность в баллах не приводится. Следовательно, можно сделать вывод, что сейсмическая опасность отсутствует. Корректировка составит 0.

Наименование субъектов РФ и населенных пунктов	Карты ОСР-2015			Наименование субъектов РФ и населенных пунктов	Карты ОСР-2015			Наименование субъектов РФ и населенных пунктов	Карты ОСР-2015		
	А	В	С		А	В	С		А	В	С
Пермский край											
Комарихинский	-	6	7	Пермь	-	-	7	Шумихинский	-	6	7

Крег.-эк. и Кинфл - корректировка на регионально-экономическое различие в уровне цен и корректировка для перехода к уровню текущих цен по состоянию на дату оценки проводится на основании справочника «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск 120, июль 2022, стр.81.

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

81

Корректирующие коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.07.2022 по сравнению с 01.01.2020 (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

Федеральные округа, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:										
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона		панелей «сандвич»	стекла, свето-прозрачного материала	панелей «сандвич»	древесины		
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона в бескаркасных системах	железобетона в каркасных системах	стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов	
	Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Пермский край *	1,013	0,937	0,891	0,967	0,944	0,993	0,991	1,017	0,975	1,067	
Пермский край, КЛАСТЕР 1	1,013	0,937	0,891	0,967	0,944	0,993	0,991	1,017	0,975	1,067	
Пермский край, КЛАСТЕР 2	1,063	0,983	0,935	1,015	0,992	1,043	1,041	1,068	1,024	1,121	
Пермский край *											
Пермский край, КЛАСТЕР 1	Пермский край (КЛАСТЕР 1)										
Пермский край, КЛАСТЕР 2	местности, приравненные к районам Крайнего Севера: Гайнский МО, Косинский МО, Кочевский МО										

Строительно-монтажные работы

Поскольку для объекта оценки оценщиком определен наиболее сопоставимый объект по конструктивным элементам из справочника, который относится к классу конструктивной системы КС-2, принимаем значение *Крег.-эк. и Кинфл* для данного класса конструктивной системы (КС-2).

Для перехода к уровню текущих цен по состоянию на дату оценки используются данные об изменении сметной стоимости строительно-монтажных работ.
 Корректировка составит: $134,16/119,44 = 1,12$

Таблица 15

Дата	Коэффициент	Источник информации
3 кв.2022	119,44	«Индексы изменения сметной стоимости строительства на 3 квартал 2022 г.», по данным Пермского регионального центра по ценообразованию в строительстве (ООО «Пермский РЦЦС») №05/55 от 19.07.2022
4 кв. 2023	134,16	«Индексы изменения сметной стоимости строительства на 4 квартал 2023 г.», по данным Пермского регионального центра по ценообразованию в строительстве (ООО «Пермский РЦЦС») №05/78 от 23.10.2023

Ежеквартальный сборник III квартал 2022 года

Индексы изменения сметной стоимости строительства на территории Пермского края

Учредитель: ООО «Пермский региональный центр по ценообразованию в строительстве»

Издатель: ООО «Пермский РЦЦС» 614993, г. Пермь, ул. Ленина, 64, офис 304 тел.(342) 236-18-99, 236-12-55 E-mail: permrccs@yandex.ru

Главный редактор: О.А.Александрова

Редакция и подписка: ООО «Пермский РЦЦС» 614993, г. Пермь, ул. Ленина, 64, офис 304 тел.(342) 236-18-99, 236-12-55

Продажа на безымянном расчету: ООО «Пермский РЦЦС»

Цена договорная

г. Пермь

Индексом, индексом, строительно и проектной организации Пермского края

№ 05/55 от 19.07.2022

№ 05/55

№ 05/55

Индексы изменения сметной стоимости строительства на 3 квартал 2022 года

Пермский региональный центр по ценообразованию в строительстве сообщает, что на основании проведенных расчетов и мониторинга цен на ресурсы индексы по элементам структуры затрат в базисном ценном прейскуранте №05/55 от 3 квартала 2022 года составили:

индексирование строительных работ:
 0,69 – сметная стоимость материалов
 28,86 – оплата труда
 0,45 – эксплуатация машин и механизмов

Индексы изменения сметной стоимости строительства по элементам структуры затрат в базисном ценном прейскуранте №05/55 от 3 квартала 2022 года по объектам капитального строительства, ремонтно-строительным, реконструктивным, реставрационным и работам по объектам капитального строительства, ремонтно-строительным, реконструктивным, реставрационным и работам по объектам капитального строительства (прочие) определен в размере 11,01.

Справка:
 1. Индексы по элементам структуры затрат не учитываются при расчете индекса работ и сметной прибыли.
 2. Индексы не учитываются при расчете добавленной стоимости.

Заместитель директора: О.А.Александрова

Индексы изменения сметной стоимости на 3 квартал 2022 года

№ 05/55 от 19.07.2022

№ 05/55

№ 05/55

Индексы изменения сметной стоимости на 3 квартал 2022 года

Ценовые группы	Результативные строительные работы	Жилищно-коммунальное строительство и объекты жилищно-коммунального назначения	Промышленное и гражданское строительство
Итого индексы в структуре СМР, учитывающей рыночные отношения, цену материалов, оплату в конкурсах, финансирование труда	0619	115,44	120,95
Прочие группы:			
- автомобильные транспортные средства	2,54	5,42	5,58
- железнодорожные транспортные средства	2,24	4,28	4,08
- воздушные суда и воздушные транспортные средства	2,26	3,97	3,97
- информационно-коммуникационные технологии	0,44	0,53	0,54
- телекоммуникационные ресурсы	0,57	0,80	0,85
Налоговые расходы	24,48	28,75	27,21
Сметная прибыль	12,28	15,57	11,81

Примечание:
 * Индексы не учитываются при расчете индекса работ и сметной прибыли.
 * Индексы не учитываются при расчете добавленной стоимости.

Ежеквартальный сборник IV квартал 2023 года

Индексы изменения сметной стоимости строительства на территории Пермского края

Учредитель: ООО «Пермский региональный центр по ценообразованию в строительстве»

Издатель: ООО «Пермский РЦЦС» 614993, г. Пермь, ул. Ленина, 64, офис 304 тел.(342) 236-18-99, 236-12-55 E-mail: permrccs@yandex.ru

Главный редактор: О.А.Александрова

Редакция и подписка: ООО «Пермский РЦЦС» 614993, г. Пермь, ул. Ленина, 64, офис 304 тел.(342) 236-18-99, 236-12-55

Продажа на безымянном расчету: ООО «Пермский РЦЦС»

Цена договорная

г. Пермь

Индексом, индексом, строительно и проектной организации Пермского края

№ 05/78 от 23.10.2023

№ 05/78

№ 05/78

Индексы изменения сметной стоимости строительства на 4 квартал 2023 года

Пермский региональный центр по ценообразованию в строительстве сообщает, что на основании проведенных расчетов и мониторинга цен на ресурсы индексы по элементам структуры затрат в базисном ценном прейскуранте №05/78 от 4 квартала 2023 года составили:

индексирование строительных работ:
 0,67 – сметная стоимость материалов
 22,84 – оплата труда
 0,44 – эксплуатация машин и механизмов

Индексы изменения сметной стоимости строительства по элементам структуры затрат в базисном ценном прейскуранте №05/78 от 4 квартала 2023 года по объектам капитального строительства, ремонтно-строительным, реконструктивным, реставрационным и работам по объектам капитального строительства (прочие) определен в размере 12,39.

Справка:
 1. Индексы по элементам структуры затрат не учитываются при расчете индекса работ и сметной прибыли.
 2. Индексы не учитываются при расчете добавленной стоимости.

Заместитель директора: О.А.Александрова

Индексы изменения сметной стоимости на 4 квартал 2023 года

№ 05/78 от 23.10.2023

№ 05/78

№ 05/78

Индексы изменения сметной стоимости на 4 квартал 2023 года

Ценовые группы	Результативные строительные работы	Жилищно-коммунальное строительство и объекты жилищно-коммунального назначения	Промышленное и гражданское строительство
Итого индексы в структуре СМР, учитывающей рыночные отношения, цену материалов, оплату в конкурсах, финансирование труда	110,19	134,16	120,95
Прочие группы:			
- автомобильные транспортные средства	26,13	31,19	31,78
- железнодорожные транспортные средства	33,76	33,80	31,80
- воздушные суда и воздушные транспортные средства	2,79	6,45	6,62
- информационно-коммуникационные технологии	2,08	4,72	4,72
- телекоммуникационные ресурсы	0,47	0,58	0,94
- телекоммуникационные ресурсы	0,62	0,88	0,99
Налоговые расходы	27,08	32,61	30,49
Сметная прибыль	12,84	17,63	13,60

Примечание:
 * Индексы не учитываются при расчете индекса работ и сметной прибыли.
 * Индексы не учитываются при расчете добавленной стоимости.

К скорректированной стоимости объекта оценки применяются следующие коэффициенты:

$K_{ндс}$ - коэффициент, учитывающий поправку на существующие налоги (НДС). Согласно подпункту 22 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации не подлежат налогообложению НДС операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них. А поскольку оцениваемый объект зарегистрирован как жилой дом, следовательно НДС не облагается.

$K_{пт}$ - коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ.

Согласно определению Тарасевича Е.И.: «**Прибыль предпринимателя** – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использования своего капитала, инвестированного в строительный проект.

Прибыль предпринимателя является в основном функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации»¹¹.

Прибыль предпринимателя (ПП)¹² - предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

Согласно п. 24з ФСО №7, величина прибыли предпринимателя определяется на основе:

- рыночной информации методами экстракции,
- экспертных оценок;
- аналитических моделей.

На основании выше указанного, Оценщик обязан применить при расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода прибыль предпринимателя (инвестора).

На основании данных открытых источников «Статриелт» (<https://statrielt.ru/>) показатель прибыль предпринимателя принимается по нижней границе интервала для жилых домов (6%). Поскольку оцениваемый объект – объект незавершенного строительства по типу жилого дома и менее ликвиден по сравнению с полноценным жилым домом, оценщик принимает данный вид показателя по нижней границе интервала.

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2024 г.)

- отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земельного участка) - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, выполнявшей строительство.

Отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта [Statrielt](https://statrielt.ru/), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,06	0,10	0,08
2	Торговые помещения и здания	0,03	0,08	0,05
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,01	0,09	0,04
4	Складские помещения и здания	0,06	0,10	0,08
5	Производственные помещения и здания	-0,01	0,06	0,03
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	-0,01	0,07	0,04

¹¹ <http://www.ocenchik.ru/docs/242.html> « О «прибыли предпринимателя» в затратном подходе

¹² <https://proocenka.ru/otrasl-news/34-spravochnik/spravochnik/102-opredelenie-pribyli-predprinimatelja>

Таблица 16

№	Наименование	Общая площадь (кв.м.) / протяженность (км), количество (ед.)	Объект из справочника.	Площадь /объем аналога	Разница в площади/объеме	Наименование справочника / код	Характеристика конструктивных систем	Удельный показатель стоимости (C _d)	Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 кв. м здания (ΣΔC)	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов (K) **				Скорректированный показатель затрат на замещение объекта
										Поправка на разницу в объеме или площади	Регионально-экономический коэффициент	Корректирующий коэффициент на изменение цен после издания справочника (Кинфл)	Прибыль предпринимателя, %	
1	Жилой дом, площадь 127,6 кв.м, количество этажей 2, в т.ч. подземных 0, кад.№ 59:32:1940001:1388	127,6	Жилой дом, индивидуальный (без подвала)	От 101 до 150 кв. м	-	КО-Инвест "Жилые дома", 2020. гпЖЗ.02.003.1097, стр. 382	КС-2	4 975,70* (2384,3+2591,4)	1,0	1,0	0,891	1,12	6,0	671 593

* На основании данных визуального осмотра у оцениваемого объекта возведены только фундамент и стены с наружной отделкой, остальные конструктивные элементы и инженерные системы отсутствуют. Следовательно, расчет стоимости затрат на замещение объекта оценки произведен исходя из наличия конструктивных элементов (фундамент и стены с наружной отделкой).

** Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности региона (Ксейсм) равен 1. В таблице не указан.

12.1.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

- функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

- экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Накопленный износ – совокупное значение физического износа (ФИ), функционального (ФУ) и внешнего устареваний (ВУ).

Накопленный износ рассчитывается по формуле:

$$И=(1-(1-ФИ) \times (1-ФУ) \times (1-ВУ))$$

Расчет физического износа

Объект оценки имеет устранимый и неустранимый физический износ, который обусловлен старением и разрушением его конструкций.

Величина **физического износа** принята на основании данных сайта: <https://www.ocenchik.ru/depreciation/?try=1&type=0&age=16> (Онлайн-калькулятор физического износа - Определение износа зданий различных классов конструктивной системы).

[Онлайн-калькулятор физического износа - Определение износа зданий различных классов конструктивной системы](#)

Расчет величины физического износа зданий и сооружений согласно исследованию «Величина физического износа объектов капитального строительства»

Для зданий и сооружений	
Выберите класс здания	КС-1, КС-1А, КС-2 ▾
Укажите возраст здания, в годах	16 В интервале от 0 до 100 лет
<input type="button" value="Рассчитать"/>	
Результат расчета физического износа по параметрам:	
Возраст 16	
Физический износ 17%	
Тип: Класс конструктивной системы КС-1. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - железобетон, сталь	
Класс конструктивной системы КС-1А. Здания. Ограждающие конструкции - мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки; несущие - железобетон, сталь	
Класс конструктивной системы КС-2. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - древесина	

Таким образом, величина физического износа оцениваемого объекта составила 17%.

Функциональный износ

В зависимости от причин, вызывающих функциональное устаревание, различают два вида устаревания: моральное и технологическое. Моральное устаревание проявляется в потере стоимости, вызванной появлением более дешевых, более производительных и экономичных аналогов. Технологическое - вызывается изменением всего технологического цикла и, в отличие

от морального, технологического устаревание делает рассматриваемый объект ненужным в принципе в рамках новой технологии.

Функциональное устаревание в данном случае не начисляется.

Внешнее устаревание

Внешнее устаревание, т.е. экономическое обесценивание и устаревание проявляется в потере стоимости, вызванной крупными отраслевыми, региональными или мировыми технологиями и социально-экономическими изменениями.

Для определения внешнего устаревания используются коэффициенты уровня социально-экономического развития и уровня цен на недвижимость муниципальных районов и городских округов Пермского края, рассчитанными аналитиками компании «Инвест-аудит» (тел. (342) 218-42-40)

На основании данных коэффициентов рассчитывается внешнее устаревание для исследуемых объектов, как отношение коэффициентов уровня социально-экономического развития и уровня цен на недвижимость в г. Перми и Пермском муниципальном районе.

Данные приведены в таблице:

Рейтинг городских округов и муниципальных районов Пермского края по уровню социально-экономического развития и уровню развития рынка недвижимости на 31.12.2020¹³

(<https://invest-audit.ru/blog/analytics/rejting-gorodskikh-okrugov-i-munitsipalnykh-rayonov-permskogo-kрая-za-2021-g/>)

Итоговый рейтинг муниципальных районов

Таблица № 1

№ п/п	Муниципальное образование	Общий балл по социально-экономическим факторам	Общий балл по рыночным факторам	Общий итоговый балл
1	Городской округ город Пермь	40,50	50,0	90,50
2	Городской округ город Березники	47,5	31,00	78,5
3	Пермский муниципальный район	42,5	31,0	73,5

Таким образом, величина внешнего устаревания составила: $((1-(73,5/90,5))*100 = 19\%$

Таблица 17

Наименование	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Совокупный износ, %
Жилой дом, площадь 127,6 кв.м, количество этажей 2, в т.ч. подземных 0, кад.№ 59:32:1940001:1388	17%	0%	19%	33%

12.1.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Таблица 18

Наименование	Стоимость затрат на замещение, руб.	Совокупный износ, %	Стоимость объекта капитального строительства, руб.
Жилой дом, площадь 127,6 кв.м, количество этажей 2, в т.ч. подземных 0, кад.№ 59:32:1940001:1388	671 593	33%	451 512

¹³ Наиболее актуальные данные

12.1.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В рамках сравнительного подхода был применен метод сравнения продаж. Данный метод относится к методам количественных корректировок. При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При использовании метода сравнения продаж были выполнены следующие действия:

- подробно исследован рынок с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определены подходящие единицы сравнения и проведен сравнительный анализ по каждой единице;
- оцениваемый объект сопоставлен с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- ряд скорректированных показателей стоимости сравниваемых объектов приведен к диапазону рыночной стоимости объекта оценки.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_O = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где:

k – количество аналогов,

C_O – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки.

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = Ц_i + \sum_{j=1}^n \Delta\Pi_{ij}$$

где:

$Ц_i$ – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

$\Delta\Pi_{ij}$ – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

В оценочной практике применяются 9 основных элементов сравнения: имущественные права на недвижимость; условия финансирования; условия продажи; состояние рынка; местоположение; физические характеристики; экономические характеристики; характер использования; компоненты, не связанные с недвижимостью.

Для сравнения использовались объекты, близкие по категории земель, назначению, времени продажи, с применением корректировок, учитывающих данное отличие между объектом оценки и объектами сравнения. Единицей сравнения выбрана стоимость квадратного метра общей площади земельного участка.

Для определения рыночной стоимости земельного участка проанализирован земельный рынок из земель населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ и СНТ Сылвенского с/п Пермского района Пермского края. Данные по продаже объектов имеются в открытом доступе. Источниками являются специализированные сайты по продаже недвижимости в сети Интернет.

Выборка объектов представлена ниже.

Таблица 19

№	Назначение*	Местонахождение*	Источник информации	Площадь, кв.м*	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м	Комментарии
1	Для ведения личного подсобного хозяйства	край Пермский, р-н Пермский, с/п Сылвенское, д. Мостовая, ул. Веселая, 3	https://www.avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3541233030	1009,0	500 000	496	Применяется в расчетах
2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Российская Федерация, Пермский край, Пермский муниципальный район, Сылвенское сельское поселение, деревня Ерепеты	https://www.avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2991787603	800,00	480 000	600	Применяется в расчетах
3	Для индивидуального жилищного строительства	Пермский край, Пермский р-н, д. Ерепеты	https://www.avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_98_sot_izhs_3323845012	980,0	450 000	459	Применяется в расчетах
4	для садоводства	Пермский край, Пермский район, Сылвенское сельское поселение, д. Мостовая, ул. Старинная, 27	https://www.avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2318904896	1 227,0	600 000	489	Отличие по ВРИ, не применяется в расчетах
5	Для индивидуального жилищного строительства	Пермский край, Пермский район, с/п Сылвенское, д. Мостовая	https://www.avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_71_sot_izhs_1944734156	713,0	285 200	400	Не применяется в расчетах, т.к. имеет наименьшую стоимость за 1 кв.м. в выборке.
6	Для ведения личного подсобного хозяйства	Пермский край, р-н Пермский, с/о Троицкий, д. Мостовая, ул. 4-я Береговая, дом 11	https://www.avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_618542418	1 287,0	3 000 000	2 331	Не применяется в расчетах, т.к. имеет наибольшую стоимость за 1 кв.м. в выборке
Минимальное значение						400	-
Максимально значение						2 331	-

* уточнено по данным информационного портала Публичная кадастровая карта (https://rosreestr-doc.ru/кадастровая_карта)

Принимая во внимание характеристики объекта, учитывая местоположение объекта, площадь, а также возможность идентификации аналогов, оценщик выбрал 3 объекта сравнения.

Копии источников информации приведены в Приложении 4.

**Данные по продажам земельных участков,
расчет стоимости 1 кв.м. общей площади земельного участка методом сравнения продаж**

Таблица 20

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование*	для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Для индивидуального жилищного строительства
Отличия по условиям продажи/предложения	-	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Время продажи**	февраль 2024	февраль 2024	февраль 2024	февраль 2024
Вид имущественных прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Местоположение*	Российская Федерация, Пермский край, м.о. Пермский, д. Мостовая, ул. Старинная, д. 42	край Пермский, р-н Пермский, с/п Сылвенское, д. Мостовая, ул. Веселая, 3	Российская Федерация, Пермский край, Пермский муниципальный район, Сылвенское сельское поселение, деревня Ерепеты	Пермский край, Пермский р-н, д. Ерепеты
Кадастровый номер	59:32:1940001:4	59:32:1940001:1203	59:32:3630002:2346	59:32:3630002:1915
Площадь общая, кв. м	1 389	1 009	800	980
Коммуникации***	Электричество по границе участка	Электричество по границе участка	Электричество подведено, газ по границе участка	Электричество подведено
Источник информации	-	https://www.avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3541233030	https://www.avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2991787603	https://www.avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_98_sot_izhs_3323845012
Цена, руб.	-	500 000	480 000	450 000
Цена за 1 кв. м, руб.	-	496	600	459
Корректировки:				
Скидка на торг, %		-7,0	-7,0	-7,0
Величина корректировки, руб.		-35	-42	-32
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		461	558	427
Местоположение, %		0,0	0,0	0,0
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		461	558	427
Коммуникации (инженерное обеспечение), %		0,0	-11,2	-3,2
Величина корректировки, руб.		0	-63	-14
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		461	495	413
Категория земель и вид разрешенного использования, %		0	0	-6,0
Величина корректировки, руб.		0	0	-25
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		461	495	389
Площадь, %		-6,8	-11,4	-7,4
Величина корректировки, руб.		-31	-57	-29
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		430	439	360
Суммарная корректировка (без учета скидки на торг и корректировки на время)		6,8	22,6	16,6
Вес аналога		0,56	0,19	0,25
Средневзвешенное значение			414	
Стоимость объекта, руб.			575 046	

* уточнены по данным информационного портала Публичная кадастровая карта (https://rosreestr-doc.ru/кадастровая_карта/);

**все объявления о продаже актуальны на дату оценки

*** коммуникации объекта оценки указаны на основании данных визуального осмотра, по объектам-аналогам информация указана согласно данным объявлений.

Обоснование проведения корректировок

Корректировками называются значения, вводимые в цену продажи объекта-аналога при приведении его ценообразующих характеристик к характеристикам оцениваемого объекта.

Корректировки проводятся последовательно, т.е. каждый раз корректируется уже откорректированная цена.

В данном случае, исходя из результатов определения сегмента рынка, к которому относятся объекты экспертизы (раздел 9.2. «Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки») все корректировки проводятся для земельных участков под ИЖС.

В большинстве случаев отсутствует возможность использовать данные по реальным сделкам с объектами недвижимости, оценщик вынужден ограничиться информацией по предложениям. Чтобы устранить погрешность искусственного завышения рыночной стоимости, применяется скидка на торг.

Процесс анализа и проведения корректировок по элементам сравнения начинается с применения четырех корректировок, характеризующих сделки с объектами недвижимости:

1. Имущественные права на недвижимость. При покупке, аренде и других сделках с недвижимостью, будущего владельца, арендатора и т.п. интересуют, прежде всего, права, которые

он приобретает на данный объект. Цена недвижимости зависит главным образом от передаваемых на нее прав. В случае, если право собственности на объект недвижимости обременено правом аренды или другими обязательственными правами, рыночная стоимость такого объекта может значительно измениться, обычно в сторону уменьшения.

2. Условия финансирования. Наиболее распространенным случаем, когда возникает необходимость внесения корректировки на условия финансирования, является покупка объекта недвижимости с привлечением ипотечного кредита, который предоставляет либо сам продавец, либо сторонняя организация.

3. Условия продажи. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. С другой стороны, продажа может произойти по цене выше рыночной, если для покупателя возможно существенное увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

4. Время продажи (корректировка на рыночные условия). Изменение рыночных условий, связанных с изменениями соотношения спроса и предложения, требует проведения корректировки на дату продажи. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки. Оценка величины корректировки на время сделки с объектом аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка, а также индекса инфляции, цен на строительную продукцию.

Далее применяются корректировки, характеризующие объекты недвижимости:

✓ Местоположение. Наиболее важным фактором, определяющим стоимость недвижимости, является местоположение. Под различным местоположением нужно понимать, например, расположение объектов в разных населенных пунктах, районах города, микрорайонах.

✓ Физические характеристики. Под физическими характеристиками подразумеваются разные размеры, конфигурацию и другие.

Корректировки в стоимость объекта сравнения вносятся со знаком «+» в том случае, если оцениваемый объект по своим свойствам превосходит аналог, и со знаком «-», если оцениваемый объект по своим свойствам уступает аналогу.

Корректировки на имущественные права на недвижимость, на условия финансирования, на время и условия продажи не проводились.

Для приведения объектов сравнения в сопоставимый вид с объектом оценки потребовались следующие корректировки.

Скидка на торг – необходима в том случае, когда предложение аналогичных объектов превышает спрос на них. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа эксперты используют цены предложения на сравниваемые объекты. Цена предложения обычно выше реальной цены сделки купли-продажи. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку «скидка на торг». Для расчета корректировки используются данные сайта «Статриелт» на 01.01.2024»:

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 Stattiit

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 многоквартирную 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 развития 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

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

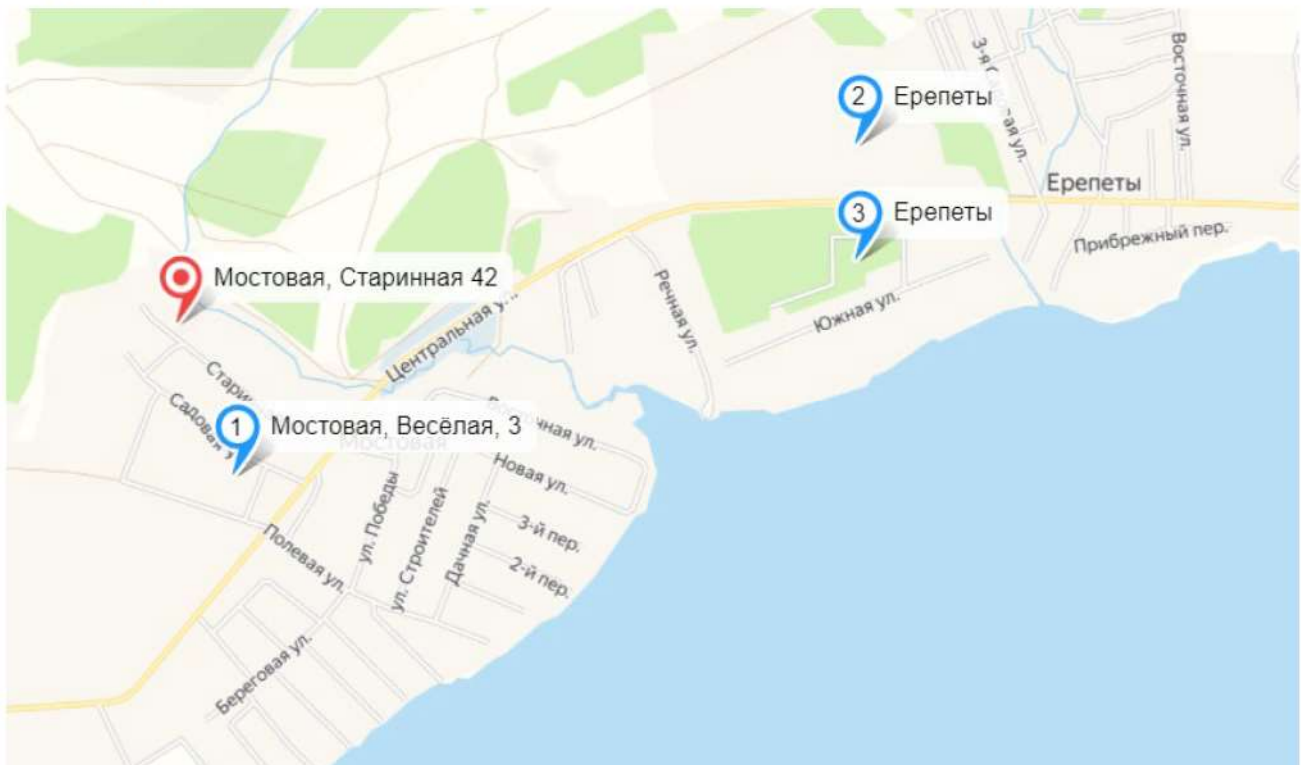
- **А-группа** - город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;

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

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

Для всех аналогов принимается скидка на торг в размере «-7%».

Корректировка на местоположение – необходима в том случае, если объект оценки и объекты-аналоги расположены в различных зонах престижности и привлекательности. В данном случае все объекты расположены на территории Сылвенского с/п Пермского района Пермского края. Корректировка не проводилась.



Корректировка на наличие коммуникаций – необходима в том случае, если обеспечение и состояние инженерных сетей сравниваемых объектов существенно отличается. Для расчета

корректировки используются данные сайта «Статриелт» на 01.01.2024»: Корректировка на разные виды коммуникаций представлена в следующих размерах:

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

Реальные соотношения между объектами, отличающимися значениями ценообразующих факторов, не могут быть заданы единственным значением, поскольку всегда существуют другие, неучитываемые, латентные факторы, влияющие на соотношение цен. Отсюда следует вывод, что значения характеристики в виде интервала вместо единственной (точечной) величины, могут принимать целый спектр значений, в зависимости от различных факторов, которые не могут рассматриваться, как элементы сравнения, поскольку являются менее значимыми, и информация по ним обычно отсутствует.

В данном случае корректировка может варьироваться в пределах нижней и верхней границы в зависимости от обеспеченности территории инженерной инфраструктурой.

- Коэффициент, равный среднему значению диапазона, применяется для земельных участков, к которым подведены соответствующие коммуникации.
- Коэффициент, равный нижнему значению диапазона, применяется для земельных участков, к которым не подведены соответствующие коммуникации, но вблизи границ они имеются (т.е. имеется возможность их поведения).
- Коэффициент равный 1,0 соответствует объектам, не обеспеченным коммуникациями, вблизи границ которых отсутствуют объекты с подведенными коммуникациями.

Таблица 21

Обеспеченность коммуникациями	Значение из диапазона	Водоснабжение	Канализация	Газоснабжение	Теплоснабжение	Электроснабжение*
отсутствует	базовое	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
вблизи границ ЗУ	нижняя граница	1,04	1,02	1,09	1,05	1,055
подключено	среднее значение	1,07	1,06	1,17	1,10	1,090

*Поскольку отсутствует возможность однозначно определить величину напряжения, принимается среднее значение коэффициентов для обеспеченности центральной электроэнергией 220-240В и 380-400В. Среднее значение: $1,055 = ((1,08 + 1,03) / 2)$; значение для нижней границы диапазона: $1,09 = (1,13 + 1,05) / 2$.

Данные об имеющихся у объекта оценки и объектов-аналогов (согласно данным объявлений, а также данным продавцов - источники информации приведены в Приложении 4) видах коммуникаций и расчет корректировки по данному фактору приведены в таблице ниже.

Расчет корректировки:

Таблица 22

Параметр	Объект оценки	Объекты сравнения		
		1	2	3
Водоснабжение	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	1,00	1,00	1,00	1,00
Канализация	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	1,00	1,00	1,00	1,00
Газоснабжение	отсутствует	отсутствует	вблизи границ ЗУ	отсутствует
	1,00	1,00	1,09	1,00
Теплоснабжение	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	1,00	1,00	1,00	1,00
Электроснабжение	вблизи границ ЗУ	вблизи границ ЗУ	подведено	подведено
	1,055	1,055	1,090	1,090
Коэффициент*	1,055	1,055	1,19	1,09
Корректировка, %		0,0	-11,2	-3,2
Описание формулы		$(1,055/1,055-1)*100$	$(1,055/1,19-1)*100$	$(1,055/1,09-1)*100$

* значение получено путем перемножения коэффициентов по всем видам коммуникаций

Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования – необходима в том случае, если функциональное назначение и разрешенное использование земельных участков существенно отличается. В издании «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг.», под ред. Лейфера Л.А., стр. 52, приведена таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования и соответствующие корректировки, учитывающие отличие по видам разрешенного использования.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	2.1-2.3, 2.7

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью менее 1000 тыс. человек

Таблица 90

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

Разрешенное использование объекта оценки аналогов №1,2 - для личного подсобного хозяйства; у аналога - №3 – ИЖС, следовательно, требуется проведение корректировки для аналога №3. Расчеты представлены в таблице:

Таблица 23

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования (ВРИ)	для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Для индивидуального жилищного строительства
Класс земельных участков	Земельные участки под ЛПХ	Земельные участки под ЛПХ	Земельные участки под ЛПХ	Земельные участки под ИЖС
Соответствие		+	+	-
Корректировка, %		0	0	-6,0 (0,94-1)*100

Корректировка на площадь земельного участка – учитывает возможные скидки при продаже объектов большой площади. При анализе объектов сравнения и объекта оценки существенные различия касаются зависимости цен продаж от площади. Эта зависимость носит объективный характер – чем меньше площадь, тем больше спрос, и, следовательно, больше цена продажи. Для расчета корректировки используется данные сайта «Статриелт» на 01.01.2024».

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:

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

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

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

b – коэффициент активности рынка,

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

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

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе 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	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,698	-0,15	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,675	-0,18	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,656	-0,22	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,22}$

Население д. Мостовая Сылвенского с/п Пермского района Пермского края составляет 49 человек по состоянию на 01.01.2010 ([https://ru.wikipedia.org/wiki/Мостовая_\(Сылвенское_сельское_поселение\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Мостовая_(Сылвенское_сельское_поселение)))

Таким образом, коэффициент торможения при расчете корректировки на площадь для земельных участков из земель населенных пунктов с населением до 50 тыс. человек составит «-0,22». Проведены соответствующие корректировки по данному фактору, представленные в таблице:

Таблица 24

Показатель	Объект оценки	Объекты сравнения		
		1	2	3
Площадь, кв. м	1 389,0	1 009,0	800,0	980,0
Коэффициент торможения		-0,22		
Корректировка, %		-6,8	-11,4	-7,4

Выбор коэффициентов взвешивания

При формировании итогового результата стоимости 1 кв. м объекта оценки на базе скорректированных стоимостей 1 кв. м объектов-аналогов, оценщиком задавались коэффициенты согласования, величина которых определялась в соответствии с количественными и суммовыми параметрами поправок на основе следующей формулы (<http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>):

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S₁ - сумма корректировок 1 –го аналога;

S₂ - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данная формула может быть упрощена и в результате будет представлена в следующем виде:

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

Проверка нормальности выборки

В качестве проверки однородности выборки используется коэффициент вариации, также известный как относительное стандартное отклонение - это стандартная мера дисперсии распределения вероятностей или частотного распределения. Она часто выражается в процентах и определяется как отношение стандартного отклонения σ к среднему μ . Согласно Источнику: «Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости», Сивец С.А, Левыкина И.А. Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается». Согласно данным источника: «Инструменты финансового и инвестиционного анализа» (<http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html>):

Коэффициент вариации рассчитан по следующей формуле при помощи стандартных функций MS Excel:

$$K_{\text{вар}} = \text{СТАНДОТКЛ.В}() / \text{СРЗНАЧ}() \times 100\%,$$

где:

$K_{\text{вар}}$ – коэффициент вариации, %;

СТАНДОТКЛ.В() – стандартное отклонение по выборке;

СРЗНАЧ() – среднее значение аргументов (среднее арифметическое).

СТАНДОТКЛ.В() рассчитано по следующей формуле:

$$\text{СТАНДОТКЛ.В} = \sqrt{\frac{\sum (PC_i - \overline{PC})^2}{(n-1)}}$$

где:

n – количество объектов-аналогов, используемых в расчете;

PC_i – скорректированная цена i -го объекта-аналога после проведения всех корректировок;

\overline{PC} – среднее арифметическое скорректированных цен всех объектов-аналогов, используемых в расчете.

Коэффициент вариации скорректированных цен объектов-аналогов при расчете стоимости земельных участков составляет 11%. Условие выполнено. Выборка однородна.

Таким образом, стоимость земельного участка, определенная по сравнительному подходу (НДС не облагается), составила (округленно): 575 000 руб.

12.1.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Стоимость оцениваемого объекта затратным подходом получается путем суммирования рассчитанной стоимости объекта капитального строительства и земельного участка. Результаты расчета сведены в таблицу.

Таблица 25

Наименование	Рыночная стоимость объекта капитального строительства (округл), руб.	Рыночная стоимость земельного участка, руб.	Рыночная стоимость дома с земельным участком, руб.
Жилой дом, площадь 127,6 кв.м, количество этажей 2, в т.ч. подземных 0, кад.№ 59:32:1940001:1388	452 000	575 000	1 027 000

Таким образом, стоимость дома и земельного участка, определенная в рамках затратного подхода, составила (округленно): 1 027 000 руб.

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя;
- обширность и качество информации, на основе которой проводится анализ;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, учитывать конъюнктурные колебания.

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

В данном случае согласование результатов не проводится, поскольку расчеты производились в рамках одного подхода:

Для объекта оценки (дома) – затратного;

Для объекта оценки (земельный участок)- сравнительного.

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, расположенных по адресу: Российская Федерация, Пермский край, м.о. Пермский, д. Мостовая, ул. Старинная, д. 42, определенная по состоянию на 29 февраля 2024 г., составляет (НДС не облагается):

Таблица 26

Наименование объектов оценки	Описание прав, специальные допущения	Рыночная стоимость, руб.
Жилой дом, площадь 127,6 кв.м, количество этажей 2, в т.ч. подземных 0, кад.№ 59:32:1940001:1388	Имущественные права на объект(ы) оценки: собственность: Шакиров Ринат Расимович Ограничения (обременения) прав: запрещенные регистрации, залог в силу закона	452 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 1 389 кв.м, кад.№ 59:32:1940001:4	Права, учитываемые при оценке объекта(ов) оценки: Собственность Ограничения (обременения) прав: при расчёте стоимости не учитываются Специальные допущения Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются	575 000
Итого		1 027 000 (Один миллион двадцать семь тысяч)

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Таблица 27

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор оказания услуг по оценке №22/24 от 26 февраля 2024 г.			
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	-Жилой дом, площадь 127,6 кв.м, количество этажей 2, в т.ч. подземных 0, кад.№ 59:32:1940001:1388 -Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 1 389 кв.м, кад.№ 59:32:1940001:4, по адресу: Российская Федерация, Пермский край, м.о. Пермский, д. Мостовая, ул. Старинная, д. 42 Имущественные права на объект(ы) оценки: собственность: Шакиров Ринат Расимович Ограничения (обременения) прав: запрещение регистрации, залог в силу закона Права, учитываемые при оценке объекта(ов) оценки: Собственность Ограничения (обременения) прав: при расчёте стоимости не учитываются Специальные допущения Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются			
Дата оценки	29 февраля 2024 г.			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	Объект оценки	Затратный	Сравнительный	Доходный
	Жилой дом, площадь 127,6 кв.м, количество этажей 2, в т.ч. подземных 0, кад.№ 59:32:1940001:1388	не применялся	452 000	не применялся
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 1 389 кв.м, кад.№ 59:32:1940001:4	не применялся	575 000	не применялся
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округл.)	1 027 000 (Один миллион двадцать семь тысяч)			
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, используется как рекомендуемая величина рыночной стоимости объекта (ов) оценки для обращения взыскания на заложенное имущество Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.			

Оценщик I категории,
Член Ассоциации
оценщиков»

«Русское общество

/ А.В. Кукаркин

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА**

1. В.И. Ресин «Экономика недвижимости», Москва. Издательство «Дело», 1999.
2. С.В. Грибовский «Оценка доходной недвижимости», Издательство «Питер», 2001.
3. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова «Оценка недвижимости», Москва, Издательство «Финансы и статистика», 2002.
4. Л.Н. Тепман «Оценка недвижимости», 2006.
5. Р.В. Бабенко «Оценка стоимости жилой недвижимости», Ростов н/Д, Издательство «Лаборатория экономического инжиниринга», 2004.
6. А.А. Варламов «Оценка земли и иной недвижимости», Москва, Издательство «КолосС», 2006.
7. Е.Н. Иванова «Оценка стоимости недвижимости», Москва, Издательство «Кнорус», 2007.
8. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2022 г.
9. Справочник оценщика Ко-Инвест «Жилые дома», 2020 г.
10. КО-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск 120, июль 2022 г.
11. Индексы изменения сметной стоимости строительства на 3 квартал 2022 г., по данным Пермского регионального центра по ценообразованию в строительстве (ООО «Пермский РЦЦС») №05/55 от 19.07.2022;
12. Индексы изменения сметной стоимости строительства на 4 квартал 2023 г., по данным Пермского регионального центра по ценообразованию в строительстве (ООО «Пермский РЦЦС») №05/78 от 23.10.2023

Интернет – ресурсы

www.permstat.gks.ru, www.kamdolina.ru, www.n1.ru, www.avito.ru, www.statrielt.ru.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.11.2022 г., поступившего на рассмотрение 20.11.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Значие		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
20.11.2022	№ 99/2022/506801256		
Кадастровый номер: 59:32:1940001:1388			
Номер кадастрового квартала: 59:32:1940001			
Дата присвоения кадастрового номера: 15.05.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер: 19836, Инвентарный номер: 19836_3630002, Условный номер: 59-59-14/135/2009-256			
Адрес: Пермский край, Пермский район, Сыльенское с/п, д.Мостовая, ул.Старинная, д.42			
Площадь, м²: 127,6			
Назначение: Жилой дом			
Наименование: жилой дом			
Количество этажей, в том числе подземных: 2, в том числе подземных 0			
Материал наружных стен: Из прочих материалов			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 2008			
Год завершения строительства: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.: 1368733,32			
</table>			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись, инициалы, фамилия	
М.П.			
<table class="tbl container">			

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.11.2022 г., поступившего на рассмотрение 20.11.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Значие		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
20.11.2022	№ 99/2022/506801256		
Кадастровый номер: 59:32:1940001:1388			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 59:32:1940001:4			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав			

единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Кадастровый номер земельного участка, если включение в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, площади имеют статус «Актуальные незаказанные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Фатахетдинов Рауф Хусяинович
Государственный регистратор	ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		Вид объекта недвижимости		Всего листов выписки:	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:		Всего листов выписки:	
20.11.2022 № 99/2022/506801256		59:32:1940001:1388			
Кадастровый номер:					
1. Правообладатель (правообладатели):					
И.И. Шакиров Ринат Расимович					
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:					
2.1. Собственность, № 59-59-23/206/2014-639 от 03.03.2014					
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:					
Вид:					
Залог в силу закона					
Дата государственной регистрации:					
03.03.2014					
Номер государственной регистрации:					
59-59-23/206/2014-641					
Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:					
с 03.03.2014 по 31.01.2039					
3.1.1. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:					
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО НАЦИОНАЛЬНЫЙ БАНК СВЕРЖЕЖИЙ, ИНН: 3702558680					
Основание государственной регистрации:					
'Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка' от 27.02.2014					
Вид:					
Иные ограничения (обременения) прав					
Дата государственной регистрации:					
28.04.2016					
Номер государственной регистрации:					
59-59/014-59/014/001/2016-696/2					
Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:					
с 28.04.2016 срок не определен					
3.1.2. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:					
не определен					
Основание государственной регистрации:					
Постановление о запрете на совершение действий по регистрации №35620476/5946 (№п/п 4320/16/59046-ИП) от 26.04.2016, Межрайонный отдел по исполнению особых исполнительных производств, розыску должников и их имущества Управления Федеральной службы судебных приставов России по Пермскому краю					
</table>					
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		инициалы, фамилия	
полное наименование должности		подпись			
М.П.					
Здание					
Вид объекта недвижимости					
Лист №	Всего листов	Всего листов	Всего листов	Всего листов	Всего листов
Раздела 2	Раздела 2	Раздела 2	Раздела 2	Раздела 2	Раздела 2
20.11.2022 № 99/2022/506801256	2:	2:	2:	2:	2:
Кадастровый номер: 59:32:1940001:1388					
номер: 59:32:1940001:1388					
<table border=1 cellpadding=2 cellspacing=0 width=100%>					
1 1 3					
Иные ограничения (обременения) прав					

<p>номер государственного регистрационного дела (судебного дела):</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации:</p>	<p>с 10.05.2016 срок не определен</p> <p>не определен</p> <p>Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества №1/П-4320/16/59/046-ИП от 27.04.2016, Межрайонный отдел по исполнению особых исполнительных производств, розыску должников и их имущества Управления Федеральной службы судебных приставов России по Пермскому краю</p>
<p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации:</p>	<p>Запрещение регистрации</p> <p>08.04.2020</p> <p>59-32:1940001:1388-59/099/2020-1</p> <p>Не определено</p> <p>Выписка из постановления судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества №102742097/5946 от 02.04.2020, Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств, розыску должников и их имущества Управления Федеральной службы судебных приставов России по Пермскому краю</p>
<p>3.1.4.</p>	<p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p>
<p>5. Заявленные в судебном порядке права требования:</p> <p>6. Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:</p> <p>7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</p> <p>8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:</p> <p>9. Правопризнания 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:</p> <p>10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p>	<p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p>
<p>Государственный регистратор</p> <p>полное наименование должности</p>	<p>ФГИС ЕГРН</p> <p>инициалы, фамилия</p>
<p>М.П.</p>	<p>подпись</p>

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.11.2022 г., поступившего на рассмотрение 20.11.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
20.11.2022 № 99/2022/506803584			
Кадастровый номер:		59:32:1940001:4	

Номер кадастрового квартала:	59:32:1940001
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	край Пермский, р-н Пермский, с/п Сылвенское, д. Мостовая, ул. Старинная, 42
Площадь:	1383 +/- 16 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	367715.62
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	59:32:1940001:1384, 59:32:1940001:1388
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	59:32:1940001:1071
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
20.11.2022 № 99/2022/506803584			
Кадастровый номер:		59:32:1940001:4	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____
20.11.2022 № 99/2022/506803584		
Кадастровый номер:		59:32:1940001:4
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Фатахетдинов Рауф Хусяинович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
20.11.2022 № 99/2022/506803584		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		59:32:1940001:4	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Шакиров Ринат Расимович		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 59-59-23/206/2014-642 от 03.03.2014		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.		Иные ограничения (обременения) прав	
вид:	10.05.2016		
дата государственной регистрации:	59-59/014-59/014/001/2016-744/4		
номер государственной регистрации:	с 10.05.2016 срок не определен		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	'Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества' №и/п 4320/16/59046-ИП от 27.04.2016, Межрайонный отдел по исполнению особых исполнительных производств, розыску должников и их имущества Управления Федеральной службы судебных приставов России по Пермскому краю		
3.1.2.	Залог в силу закона		
вид:	03.03.2014		
дата государственной регистрации:	59-59-23/206/2014-645		
номер государственной регистрации:	с 03.03.2014 по 31.01.2039		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО НАЦИОНАЛЬНЫЙ БАНК СБЕРЕЖЕНИЙ, ИНН: 3702558680		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	'Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка' от 27.02.2014		
основание государственной регистрации:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	


М.П.

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	
Всего разделов: <u> </u>		
Всего листов выписки: <u> </u>		
20.11.2022 № 99/2022/506803584		
Кадастровый номер:	59:32:1940001:4	
3.1.3.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	08.04.2020
	номер государственной регистрации:	59:32:1940001:4-59/099/2020-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	'Выписка из постановления судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества' №102742097/5946 от 02.04.2020, Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств, розыску должников и их имущества Управления Федеральной службы судебных приставов России по Пермскому краю
3.1.4.	вид:	Иные ограничения (обременения) прав
	дата государственной регистрации:	28.04.2016
	номер государственной регистрации:	59-59/014-59/014/001/2016-696/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.04.2016 срок не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	основание государственной регистрации:	'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации' №35620476/5946 (№и/п 4320/16/59046-ИП) от 26.04.2016, Межрайонный отдел по исполнению особых исполнительных производств, розыску должников и их имущества Управления Федеральной службы судебных приставов России по Пермскому краю
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	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:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
20.11.2022 № 99/2022/506803584			
Кадастровый номер:		59:32:1940001:4	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
20.11.2022 № 99/2022/506803584			
Кадастровый номер:		59:32:1940001:4	


Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	515708.88	2259682.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	515712.88	2259677.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	515719.08	2259681.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	515724.13	2259685.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	515748.17	2259691.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	515740.4	2259707.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	515741.01	2259729.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	515735	2259735.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	515733.22	2259733.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	515727.4	2259724.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	515718.76	2259713.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	515697.18	2259699.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	515704.69	2259688.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
20.11.2022 № 99/2022/506803584			
Кадастровый номер:		59:32:1940001:4	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 59:32:1940001:4/2
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
20.11.2022 № 99/2022/506803584			
Кадастровый номер:		59:32:1940001:4	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
2	0	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ Об утверждении проекта зон санитарной охраны и признании утратившим силу приказа Министерства природных ресурсов, лесного хозяйства и экологии Пермского края № СЭД-30-01-02-373 от 29.03.2018, срок действия: 23.05.2022

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист № ____ Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : ____		Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____				
20.11.2022 № 99/2022/506803584				
Кадастровый номер:			59:32:1940001:4	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
5	515748.17	2259691.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	515740.4	2259707.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	515741.01	2259729.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	515735	2259735.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	515733.22	2259733.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	515727.4	2259724.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	515730.31	2259686.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	515721.43	2259716.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Копия верна

Прошито и пронумеровано

14 (Четырнадцать) страниц

Должность Ивановской директор

Ивановской Р.Х.
« 29 » февраля 2024 г.



Вид объектов оценки - жилого дома, площадь 127,6 кв. м, количество этажей 2, в т.ч. подземных 0, кад.№ 59:32:1940001:1388 с земельным участком, кад. № 59:32:1940001:4 по адресу: Российская Федерация, Пермский край, м.о. Пермский, д. Мостовая, ул. Старинная, д. 42





Источники информации

Земельные участки

Аналог №1

avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3541233030

Для бизнеса Авито Pro Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Нейти Сылва

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

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

500 000 ₽
50 000 ₽ за сотку

8 912 482-42-23

Константа
Агентство
На Авито с декабря 2016
Реквизиты проверены

5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Лариса

ТИНЬКОФФ
Оформите на сайте за пару минут

ТИНЬКОФФ
Оформите на сайте за пару минут

ТИНЬКОФФ
Оформите на сайте за пару минут

№ 3541233030 · 31 января в 14:04 · 172 просмотра (+1 сегодня) · Пожаловаться

Поиск

15:54
28.02.2024

https://www.avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3541233030

Карта

rosreestr-doc.ru/кадастровая_карта#ct=57.988250&cg=56.714065&lat=57.988303&lng=56.715116&zoom=18&layer=google_sat

Публичная кадастр... Публичная кадастр... Публичная кадастр... Личный кабинет... Получение сведен... Город Пермь, улиц... Информационно-а... Запрос посредство...

Карта

59:32:1940001:1203

Земельный участок Дом (здание)

Кад.номер: 59:32:1940001:1203

Адрес: край Пермский, р-н Пермский, с/п Салыньское, д. Мостовая, ул. Веселая, 3

Уточненная площадь: 1 009 кв.м

Документы объекта

В список Поделиться Собственник, стоимость и др.

Кадастровая стоимость: 288 301,57 руб.
заказать справку на дату

Риски при сделке: банкротства, аресты, суды
полная проверка

Координаты: 57.988303, 56.715116

Статус: Ранее учтенный

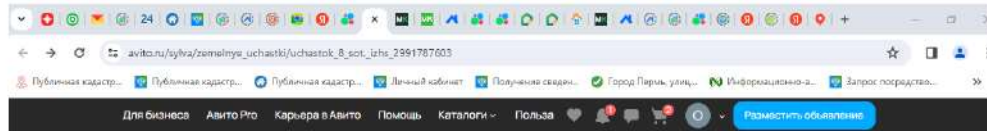
Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)

Форма собственности: Частная собственность

по документу: Для ведения личного подсобного хозяйства

Х скрыть меньше

Аналог №2



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Пермский край

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

Участок 8 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



480 000 Р

60 000 Р за сотку
или предложите свою цену

8 982 482-60-31

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Оксана

Частное пицо

На Avito с июля 2016

Экоклад - 9.62 тонн CO₂

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 8 сот.

Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Пермский край, Пермский муниципальный округ, д. Ерепеты

Скрыть карту



Описание

Земельные участки расположены на живописной поляне, с ровным ландшафтом и очень красивым видом на реку Сылва. Участки находятся в 40 минутах от центра города, недалеко от поселка Троица. Новая асфальтированная дорога, проведены линии электропередач, имеются сети газопровода. Круглогодичный подъезд, красивая природа, пляж, до реки Сылва 500м. В непосредственной близости развитая инфраструктура: школы, детские сады, больницы, магазины. Участки ровные, чистые, без построек и обременений. Категория земель: Земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ).

Возможны строительство дома и прописка.

Есть возможность приобретения нескольких, расположенных по соседству, земельных участков.

Кадастровые номера участков:

59:32:3630002:2346
59:32:3630002:2348
59:32:3630002:2352
59:32:3630002:2353
59:32:3630002:2368
59:32:3630002:2371
59:32:3630002:2350
59:32:3630002:2354
59:32:3630002:2355
59:32:3630002:2369

№ 2991787603 · 6 февраля в 12:30 · 1554 просмотра (+7 сегодня)

Пожаловаться



https://www.avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2991787603

Карта

pkk.rosreestr.ru/#/search/57.99639062226806.56.743941135946834/17/@5w3tqw5ct?text=59%3A32%3A3630002%3A2346&type=1&opened=59%3A32%...

Публичная кадастр... Публичная кадастр... Публичная кадастр... Личный кабинет Получение сведен... Город Пермь, улиц... Информационно-а... Запрос посредство...

Участки 59:32:3630002:2346

Земельный участок 59:32:3630002:2346
 Российская Федерация, Пермский край, Пермский муниципальный район, Сыльвенское сельское поселение, деревня Ерепеты
 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Некадастровый номер:	59.32.3630002.2346
Кадастровый квартал:	59:32:3630002
Адрес:	Российская Федерация, Пермский край, Пермский муниципальный район, Сыльвенское сельское поселение, деревня Ерепеты
Площадь уточненная:	800 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	255 992 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	28.08.2023
дата применения:	10.08.2023

50 м

ПКК в Росреестр 2010/2024 1:13:00 В. Росреестр 2014-2024

Аналог №3

avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_98_sot_izhs_3323845012

Публичная кадастр... Публичная кадастр... Публичная кадастр... Личный кабинет Получение сведен... Город Пермь, улид... Информационно-а... Запрос посредство...

Для бизнеса Авито Pro Карьера в Авито Помощь Кataloги Польза Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Пермский край

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

Участок 9,8 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

450 000 Р
45 918 Р за сотку
или предложите свою цену

8 939 110-80-17

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов


Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Наталья
Частное лицо
На Авито с января 2023

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

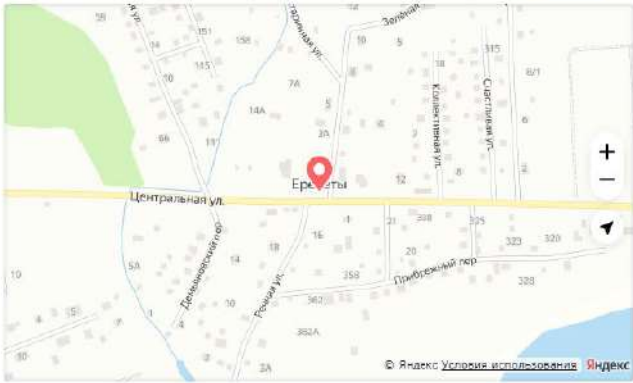


Об участке

Площадь: 9.8 сот. Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Пермский край, Пермский муниципальный округ, д. Ерепеты [Скрыть карту](#)



Описание

Продам участок в д. Ерепеты 59:32:3630002:1915, есть электричество, асфальтированная дорога, подъезд круглый год.

№ 3323845012 · 9 февраля в 22:48 · 596 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Реклама

ТИНЬКОФФ

3 МИЛЛИОНА

Шанс погасить ипотеку до 3 000 000 Р

tinikoff.ru

Карта

pkk.rosreestr.ru/#/search/57.99392056792712.56.7437583530074/17/@5w3tqw5ct;text=59%3A32%3A3630002%3A1915&type=1&opened=59%3A32%3...

Публичная кадастр... Публичная кадастр... Публичная кадастр... Личный кабинет... Получение сведен... Город Пермь, улиц... Информационно-а... Запрос посредство...

Участки 59:32:3630002:1915

Земельный участок 59:32:3630002:1915
Пермский край, Пермский р-н, д. Ерелеты
Для индивидуального жилищного строительства
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	59:32:3630002:1915
Кадастровый квартал:	59:32:3630002
Адрес:	Пермский край, Пермский р-н, д. Ерелеты
Площадь уточненная:	980 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	313 084,87 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	19.11.2022
дата применения:	01.01.2023

Выборка (Аналоги №№1-3 см выше)

4.

avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2318904896

Для бизнеса Авито Pro Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Сылва

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

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

59:32:1940001:1682

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

8 912 580-46-83

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

rudolf
Частное лицо
На Avito с февраля 2019
Эковклад: ~4,8 тонн CO₂

4 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Пермский край, Пермский р-н, Сылвенское сельское поселение,
д. Мостовая, Старинная ул., 27 [Скрыть карту](#)

Описание

Продается ухоженный участок в д. Мостовая (Троица) под ИЖС, с возможностью расширения до 12-13 соток. Участок готов под строительство. Спокойное, живописное место. Соседи проживают круглогодично, подъезд круглый год. До реки 800 метров. Электричество 380в. Металлический гараж 3/6. Кадастровый номер 59:32:1940001:1682. Готов рассмотреть обмен на автомобиль.

№ 2318904896 - 10 февраля в 03:56 - 4688 просмотров (+6 сегодня) Пожаловаться

ТИНЬКОФФ

Кредит без справок и поручителей

ТИНЬКОФФ

Кредит без справок и поручителей

Поиск

https://www.avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2318904896

Карта

rosreestr-doc.ru/кадастровая_карта#ct=57.991219&cg=56.711559&lat=57.991287&lng=56.712513&zoom=18&layer=google_sat

Публичная кадастр... Публичная кадастр... Публичная кадастр... Личный кабинет Получение сведен... Город Пермь, улиц... Информационно-а... Запрос посредство...

Карта

59:32:1940001:1682

Земельный участок Дом (здание)

Кад.номер: 59:32:1940001:1682

Адрес: Пермский край, Пермский район, Сыляевское сельское поселение, д. Мостовал

Уточненная площадь: 1 227 кв.м

Документы объекта

В список Поделиться Собственник, стоимость и др.

Кадастровая стоимость: 247 650,91 руб. [заказать справку на дату](#)

Риски при сделке: [банкротства, аресты, суды](#) [полная проверка](#)

Координаты: 57.991287, 56.712513

Статус: Ранее учтенный

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)

Форма собственности: Частная собственность

по документу: Для садоводства

скрыть меньше

5.

avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_71_sot_izhs_1944734156

Для бизнеса Авито Про Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Пермский край

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

Участок 7,1 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

285 200 Р
40 169 Р за сотку

8 912 980-91-95

Написать сообщение Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

ИП Туликина. Продажа земельных участков. Агентство. На Авито с сентября 2017. Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

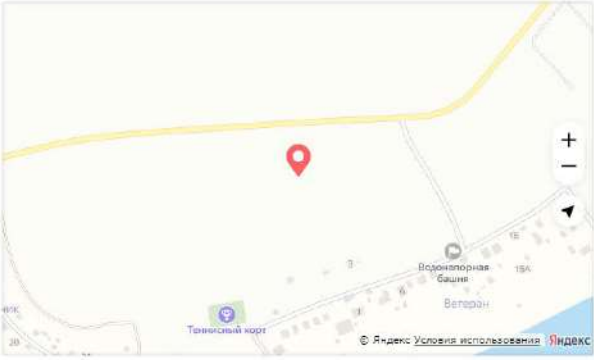
Контактное лицо: Галина Ивановна

Об участке

Площадь: 7,1 сот. Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Пермский край, Пермский р-н, Сылвенское сельское поселение, д. Мостовая Скрыть карту



Описание

59:32:5290001:1990 Земельный участок находится в живописном месте д. Мостовая Сылвенское с/п., Пермский район, Пермский край. Асфальтированная дорога до д.Ерелеты, далее дорога грунтовая примерно 1,0 км. Круглогодичный подъезд, красивая природа, река Сытва в 500 м. 40000 рублей за сотку. Стоимость указана за весь участок. Оформляем договор купли-продажи. Выбор участков большой.

№ 1944734156 - сегодня в 17:30 - 15332 просмотра (+0 сегодня) Пожаловаться

Реклама

ТИНЬКОФФ

Теперь кэшбэк по кредитке рублями

Оформите до 29 февраля

ТИНЬКОФФ Платинум

Реклама

ТИНЬКОФФ

ТИНЬКОФФ Платинум

17:43 29.02.2024

https://www.avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_71_sot_izhs_1944734156

Карта

rosreestr-dc.ru/кадастровая_карта#ct=57.982593&cg=56.710090&lat=57.982526&lng=56.710721&zoom=18&layer=google_sat

Публичная кадастр... Публичная кадастр... Публичная кадастр... Личный кабинет Получение сведен... Город Пермь, улиц... Информационно-а... Запрос посредство...

Карта

59:32:5290001:1990

Земельный участок Дом (здание)

Кад. номер: 59:32:5290001:1990

Адрес: Пермский край, Пермский район, с/п. Салаянское, д. Мостовая

Уточненная площадь: 719 кв.м

Документы объекта

В список Поделиться Собственник, стоимость и др.

Кадастровая стоимость: 199 540.18 руб.
заказать справку на дату

Риски при сделке: банкротства, аресты, суды
полная проверка

Координаты: 57.982526, 56.710721

Статус: Учтенный

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)

Форма собственности: Частная собственность

по документу: Для индивидуального жилищного строительства

6.

avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_618542418

Публичная кадастр... Публичная кадастр... Публичная кадастр... Личный кабинет Получение сведен... Город Пермь, улиц... Информационно-а... Запрос посредство...

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Пермь, направление, район

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

Участок 13 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

3 000 000 Р
230 769 Р за сотку
или предложите свою цену

8 963 872-12-67

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!


Ещё продаёте? Торгу уместен? Когда можно посмотреть?

Алена Ярославцева
Частное лицо
На Авито с декабря 2011

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 13 сот. Расстояние до центра города: 6 км

Расположение
Пермский край, Пермский муниципальный округ, д. Мостовая (Сылвенское сельское поселение), 4-я Береговая ул. Скрыть карту ^



Описание
Земельный участок 13 соток в деревне Мостовая у Троицы, 4-я линия от реки Сылва (до воды около 200 метров). К участку проведен газ.

№ 618542418 - 19 февраля в 14:00 - 791 просмотр (+1 сегодня) Пожаловаться

Поиск 16:11 28.02.2024

https://www.avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_618542418

Карта

pkk.rosreestr.ru/#/search/57.98285088331863.56.71772671981746/18/@5w3tqw5ct?text=59%3A32%3A5290001%3A1412&type=1&opened=59%3A32%3A...

Публичная кадастр... Публичная кадастр... Публичная кадастр... Личный кабинет Получение сведен... Город Пермь, улиц... Информационно-а... Запрос посредство...

Участки 59:32:5290001:1412

Земельный участок 59:32:5290001:1412
Пермский край, р-н Пермский, с/о Троицкий, д. Мостовая, ул. 4-я Береговая, дом 11
Для ведения личного подсобного хозяйства
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	59:32:5290001:1412
Кадастровый квартал:	59:32:5290001
Адрес:	Пермский край, р-н Пермский, с/о Троицкий, д. Мостовая, ул. 4-я Береговая, дом 11
Площадь уточненная:	1 287 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности:	—
Кадастровая стоимость:	366 885,09 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	—
дата внесения сведений:	02.12.2022
дата применения:	01.01.2023

lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Публичная кадастр... Публичная кадастр... Публичная кадастр... Личный кабинет Получение сведен... Город Пермь, улиц... Информационно-а... Запрос посредство...

Земельный участок
Дата обновления информации: 02.12.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	59:32:5290001:1412
Дата присвоения кадастрового номера	05.10.2005

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Пермский край, р-н Пермский, с/о Троицкий, д. Мостовая, ул. 4-я Береговая, дом 11
Площадь, кв.м	1287
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	366885.09
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	02.12.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер	59-59-14/05/2005-189
Кадастровый номер	59:32:529 00 01:1412

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 59-59-14/031/2006-690 от 27.07.2006
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок,



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>
20.12.2022 № 07-05889/22@
на № **70839** от **15.12.2022**

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Зурикову В.В.
zurikov@srooroo.ru

ВЫПИСКА из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	105066, город Москва, 1-й Басманный пер., дом 2А
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Президент – Козырь Юрий Васильевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	09.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0003

Начальник Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций



М.Г. Соколова



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240613 | ИНН 9701159733
 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsoroo.ru | Web: www.rsoroo.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Аккредитованный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TECVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного колледжа по стандартам оценки (IACA)

Выписка**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "КСИ Консалтинг"

ООО "КСИ Консалтинг" является членом саморегулируемой организации оценщиков

о том, что Кукаркин Андрей Владимирович

ИФНС оценщика

является членом РОО и включен(а) в реестр « 25 » сентября 2007 г. за регистрационным номером 001041

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нетПриостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

- №020339-3 от 31.05.2021, Оценка бизнеса, действителен до 31.05.2024;
- №023591-1 от 02.07.2021, Оценка недвижимости, действителен до 02.07.2024;
- №029794-2 от 17.09.2021, Оценка движимого имущества, действителен до 17.09.2024

Данные сведения предоставлены по состоянию на 23 января 2023 г.

Дата составления выписки 23 января 2023 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков



015420 - KA1

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/23 / 0325R/776/000001/23 – 001041 от «19» июня 2023 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователем и Страхователем заключили Договор страхования №433-121121/23 / 0325R/776/000001/23 – 001041 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.05.2019 г. СТАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Кукаркин Андрей Владимирович
Паспортные данные: Сер. 5715 №405600 выдан Отделом УФМС России по Пермскому краю в Мотовилихинском районе г.о. Пермь (код подразделения – 390-006) 16.12.2015
Адрес регистрации: 614017, Пермский край, г. Пермь, ул. Тургенева, д. 25, кв. №4, 101
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Страховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115335, г. Москва, ул. Патричная, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-mak@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Страховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%, Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовская, д. 31, стр. 8, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2259 от 13.11.2017 г., тел: (495) 734-69-99, факс: (495) 735-04-84
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования является имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба авиационному договору на проведение осмотра, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также является не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является уведомленный вступлением в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика 1 факт причинения ущерба деятельности (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организации (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лицам.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июня 2023 года по «31» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор прекращает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на Период страхования, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевшие место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшизы не устанавливаются.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованный срок и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнением свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу указывается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

Страхователь: 
Кукаркин Андрей Владимирович

Сотраховщик: 
От Страховщика: 
С.Ю. Арutyunyanский

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2367352725

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045320) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»).

Дата выдачи полиса: «24» апреля 2023 г.	Валюта страхования: Российские рубли
Страхователь: Кукаркин Андрей Владимирович Адрес: 614107, Пермский край, Пермь, ул. Тургенева, д.25 кв.101. Дата рождения: 02.12.1970г. Паспорт: 5715 405600 выдан Отделом УФМС по Пермскому краю в Мотовилихинском р-не г.Перми тел:(342)261-80-50	
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 30.04.2023 г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 29.04.2024г.
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 30.04.2023 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков, членом которой являлся 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:	8500 (Восемь тысяч пятьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2367352725 от 24.04.2023г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Черных Елена Алексеевна	Код 3793047

Экземпляр Правил страхования выдана, с уведомленным
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь: 
М.П. (подпись)

Страховщик: 
М.П. (подпись)
По договорности № 922/2367352725



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков
Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017

Оценщик:

Галинова Юлия Валерьевна

Паспорт: серия 5709 № 553576, выдан 11.05.2011 г.
ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО ПЕРМСКОМУ КРАЮ В
ЧЕРДЫНСКОМ РАЙОНЕ В ПОС. КЕРЧЕВСКИЙ
Код подразделения: 590-055

включен в реестр СРО «СФСО»:
22.02.2017, регистрационный № 416
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «07» марта 2023 г.

Президент

М.П.



М.А. Скотов

0245

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ» зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 года за № 0017



Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Общество с ограниченной ответственностью «КСИ Консалтинг»

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации) о том, что

Галинова Юлия Валерьевна

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 22.02.2017 г. за регистрационным № 416 (сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено (сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 020338-1 от 31.05.2021 по направлению «Оценка недвижимости», № 025004-2 от 15.07.2021 по направлению «Оценка движимого имущества» (сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности (иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «23» января 2023г.
Дата составления выписки «23» января 2023г.

Президент Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А. Скотов



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

info@fsosro.ru

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22

29.12.2022 07:06088/22@

на № б/н от 28.12.2022

ВЫПИСКА из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	СРО «СФСО»
Место нахождения некоммерческой организации	109147, г. Москва, Марксистская ул., д. 34, корп. 10
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Угожаева Ольга Александровна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	23.12.2016
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0017

Начальник Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций



И.Г. Соколова

Лазарева Ольга Валерьевна
(495) 531-08-00 (11-93)



ДОГОВОР/ПОЛИС №2300SB40R7664
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ, И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №143 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.):	Галинова Юлия Валерьевна
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленной вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признаний Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Страховая премия и порядок ее уплаты:	500,00 (Пятьсот) рублей (одновременно в срок до «27» сентября 2023 г.)
Срок действия Полиса:	с «28» сентября 2023 г. по «27» сентября 2024 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
Приложение:	Правила №143 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

Особые условия страхования:
Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иными расходами Страхователя, упомянутым в п.п. 10.5.2 – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.
Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).
Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Экзон», действующего на основании агентского договора № 0523468001 от 19.05.2016 г. с САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 143 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Страховое акционерное общество «ВСК»</p> <p>Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4, ИНН 7710026574 КПП 509950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел: (495) 728-44-44</p> <p>От имени Страховщика: М.П. Иванова Александр Сергеевич</p>	<p>Галинова Юлия Валерьевна</p> <p>ИНН: 595601075875 Дата рождения: 06.05.1991 Место рождения: ПОС. КЕРЧЕРСКИЙ ЧЕРДЫНСКОГО Р-НА ПЕРМСКОЙ ОБЛ.</p> <p>Галинова Юлия Валерьевна</p>



Дата выдачи: 27.09.2023 г.

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2475917052

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045320) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «25» октября 2023г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «КСИ Консалтинг» 614107, г. Пермь, Турецкая д.14, этаж 1, отдельный вход, т.: +7(342)2618050, ИНН 5906019289 КПП 590601001 ОГРН 1025901367381
---------------	--

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 08.11.2023г. по 24 часа 00 минут 07.11.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 08.11.2023 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признаний Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	9600 (Девять тысяч шестьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Предлагаемые документы:	- Приложение 1: Заключение на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2475917052 от 25.10.2023г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Черных Елена Алексеевна
	Код 3793047

Экземпляр Правил страхования получен. С уведомлением
Правила страхования озвучивали в согласии.

Страхователь

М.П.



Страховщик

М.П. «Общество с ограниченной ответственностью «КСИ Консалтинг»
(ИНН 590601001 ОГРН 1025901367381)

(По Договору страхования №922/2475917052 от 25.10.2023г.)

ПРОШИТО И ПРОНУМЕРОВАНО

116 (Сто шестнадцать) страниц

Должность: *Директор*

В. В. Кукаркин

« *20* *24* г.

