



ООО «Мобильный оценщик»

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

ОГРН: 1077847398419 от 15.05.2007 г.

ИНН/КПП: 7842358640 / 770901001

Тел: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80

Эл. почта: info@ocenka.mobi

Веб-сайт: <https://ocenka.mobi>

Отчет № 1-240124-591353

**об оценке рыночной и ликвидационной стоимости жилого дома,
площадью 49,9 кв.м., с кадастровым номером 36:28:3000009:72
и земельного участка общей площадью 3880 +/- 22 кв. м с
кадастровым номером 36:28:3500011:2, расположенных по адресу:
Воронежская область, Семилукский район, с. Вознесенка, ул.
Солнечная, дом № 5**

Основание для проведения оценки:	Договор № 50003821932 от 29.10.2021 и Задание на оценку № 1-240124-591353 от 24.01.2024
Дата оценки:	07.02.2024
Срок (период) проведения работ по оценке:	с 07.02.2024 по 07.02.2024
Дата составления Отчета об оценке:	07.02.2024
Цель проведения оценки:	Для взыскания задолженности в суде. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей
Заказчик Отчета:	ПАО «СБЕРБАНК»

Москва 2024 г.

Структура Отчета

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.3.	УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	7
1.4.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
1.4.1.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИЗВЕСТНЫЕ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	7
1.4.2.	ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, ЕСЛИ ОНИ ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	8
1.4.3.	ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
1.5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
1.6.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА.....	10
1.7.	ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ	11
1.8.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	11
1.9.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	13
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
2.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.2.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2.2.1.	ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	15
2.2.2.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....	17
2.2.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
2.2.4.	АНАЛИЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	20
2.2.5.	ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ	21
2.3.	ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	21
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
3.1.	АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
3.1.1.	АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-НОЯБРЬ 2023.....	23
3.1.2.	ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	24
3.1.3.	КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ 2024 ГОДА В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	32
3.2.	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ В НОЯБРЕ 2023	35
3.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	36
3.4.	АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	38
3.4.1.	ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ	38
3.5.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	39
3.6.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	41
3.7.	ИНВЕСТИЦИИ В РОССИИ В 2023 ГОДУ.....	41
3.8.	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	43
3.9.	АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	58
3.10.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА... ..	58
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	60
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	64
5.1.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	64
5.2.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	65
5.2.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА.....	65
5.2.2.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	66
5.2.3.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	75
86 320		84

5.3.	Затратный подход.....	85
5.4.	Доходный подход	85
5.4.1.	Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода.....	86
6.	Согласование результатов оценки	87
7.	Анализ ликвидности объекта оценки.....	89
8.	Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки	91
9.	Заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки	93
10.	Перечень используемых материалов	94
11.	Список приложений.....	95
11.1.	Фотоматериалы.....	96
11.2.	Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	108
11.3.	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов	121
11.4.	Копии документов исполнителя и оценщика.....	131

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Заключение о стоимости Объекта оценки

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	1-240124-591353
Основание для проведения оценки	Договор № 50003821932 от 29.10.2021 между Заказчиком – ПАО Сбербанк и Исполнителем – ООО «Мобильный оценщик» и Задание на оценку № 1-240124-591353 от 24.01.2024
Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок, площадью 3880 +/- 22 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Семилукский, с. Вознесенка, ул. Солнечная, 5, с кадастровым номером: 36:28:3500011:2, без учета обременения «Ипотека в силу закона». Жилой дом, назначение: жилое, площадью 49,9 кв.м., расположенный по адресу: Воронежская область, Семилукский район, с. Вознесенка, ул. Солнечная, дом № 5, с кадастровым номером: 36:28:3000009:72, без учета обременения «Ипотека в силу закона». Объект оценки принадлежит на праве собственности Аршакян Лиде Сарибековне
Стоимость	Рыночная и ликвидационная
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости для взыскания задолженности в суде. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Предпосылки стоимости	<i>Предпосылки рыночной стоимости:</i> <ul style="list-style-type: none">• Предполагается сделка с объектом оценки.• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).• Дата оценки – 07.02.2024.• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.• Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. <i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i> <ul style="list-style-type: none">• Предполагается сделка с объектом оценки.• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).• Дата оценки - 07.02.2024.• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.• Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции, 3 месяца
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта оценки 25.01.2024г.
Дата составления Отчета	07.02.2024
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none">• ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг;• мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на стоимость объекта оценки• В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»»).

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	389 000 (Триста восемьдесят девять тысяч) руб.
Ликвидационная стоимость, руб.	323 000 (Триста двадцать три тысячи) руб.
в том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 3880 +/- 22 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Семилукский, с. Вознесенка, ул. Солнечная, 5, с кадастровым номером: 36:28:3500011:2, без учета обременения «Ипотека в силу закона».	303 000 (Триста три тысячи) руб.
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 49,9 кв.м., расположенный по адресу: Воронежская область, Семилукский район, с. Вознесенка, ул. Солнечная, дом № 5, с кадастровым номером: 36:28:3000009:72 без учета обременения «Ипотека в силу закона».	86 000 (Восемьдесят шесть тысяч) руб.

1.2. Задание на оценку

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

Таблица 2. Задание на оценку

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок, площадью 3880 +/- 22 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Семилукский, с. Вознесенка, ул. Солнечная, 5, с кадастровым номером: 36:28:3500011:2, без учета обременения «Ипотека в силу закона». Жилой дом, назначение: жилое, площадью 49,9 кв.м., расположенный по адресу: Воронежская область, Семилукский район, с. Вознесенка, ул. Солнечная, дом № 5, с кадастровым номером: 36:28:3000009:72, без учета обременения «Ипотека в силу закона». Объект оценки принадлежит на праве собственности Аршакян Лиде Сарибековне
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.01.2024г. № КУВИ-001/2024-23716771; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.01.2024г. № КУВИ-001/2024-23715980; Выкопировка из технического паспорта по состоянию на 30.04.2002г.
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность Ограничение (обременение): Ипотека в силу закона Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости для взыскания задолженности в суде. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимость
Предпосылки стоимости	<i>Предпосылки рыночной стоимости:</i> <ul style="list-style-type: none"> Предполагается сделка с объектом оценки. Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). Дата оценки – 07.02.2024. Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. <i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i> <ul style="list-style-type: none"> Предполагается сделка с объектом оценки. Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).

Показатель	Описание или характеристика показателя
	<ul style="list-style-type: none"> • Дата оценки - 07.02.2024. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции, 3 месяца
Дата оценки	07.02.2024
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	<ol style="list-style-type: none"> 1. Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются. 2. Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости. 3. При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг. 4. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки. 5. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. 6. Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком. 7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения. <p>Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.</p>
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	<ol style="list-style-type: none"> 1. Объем работ по осмотру объекта оценки ограничивается визуальным осмотром (количество фотографий не менее 7 с различных ракурсов). 2. Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки. 3. Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета (ст. 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07. 2014 г. №225-ФЗ). 4. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки. 5. Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно. <p>Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Ни Заказчик, ни Оценщик, не могут использовать и распространять Отчёт об оценке иначе, чем это предусмотрено договором оказания оценочных услуг.
Форма составления отчета об оценке	В форме электронного документа
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и	Отсутствуют

Показатель	Описание или характеристика показателя
отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Условия продажи и форма организации проведения торгов	Информация отсутствует
Специфические требования к Отчету об оценке	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует.

1.3. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке

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

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

1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки

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

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

1. Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.
2. Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости.

3. При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг.

4. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки.

5. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

6. Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком.

7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.

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

1. Объем работ по осмотру объекта оценки ограничивается визуальным осмотром (количество фотографий не менее 7 с различных ракурсов).

2. Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.

3. Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета (ст. 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07. 2014 г. №225-ФЗ).

4. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.

5. Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.

1.4.3. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

2. В процессе оценки Оценщик исходит из допущений, что нет иной информации, кроме той, что используется в Отчете об оценке, которая может существенно повлиять на результат оценки.

3. Выводы Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, используемых при определении стоимости Объекта оценки, строятся на основе предоставленных Заказчиком документов, а также на результатах осмотра объекта оценки.

4. Осмотр объекта оценки 25.01.2024г. Физическое состояние здания «условно-удовлетворительное», т.к. имеются изменения несущих конструкций, существенный износ ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция. Состояние внутренней отделки «Простая внутренняя отделка» (состояние внутренней отделки учтено в физическом состоянии здания). Фасад без отделки. на участке имеются хоз.постройки. Имеются следующие коммуникации: электроснабжение, отопление печное.

5. Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.01.2024г. № КУВИ-001/2024-23715980 материал стен: Деревянные. Год постройки 1953.

6. В населенном пункте расположения объекта оценки не найдено достаточное для расчета количество аналогов земельных участков и жилых домов. В соответствии с п.116 ФСО №7 территория исследования была расширена за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

7. В случае выяснения иных обстоятельств и характеристик объекта оценки, не представленных на фотографиях, выполненных Заказчиком оценки, Отчет об оценке должен быть отозван, а результат расчета стоимости подлежит пересмотру.

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

9. Оценка объекта оценки проводилась путем расчетов, осуществляемых с учетом ограниченного количества значений после запятой (точность расчетов «как на экране»), что обеспечивает возможность проверки промежуточных и итоговых результатов проведенных расчетов, приведенных в настоящем Отчете.

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

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

1.5. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

В таблице ниже представлены реквизиты заказчика оценки.

Таблица 3. Реквизиты Заказчика

Организационно-правовая форма и полное наименование	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	Публичное акционерное общество
Юридический адрес	117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
Местонахождение (фактический адрес)	117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
ИНН/КПП	7707083893/ 773601001
ОГРН и дата присвоения ОГРН	ОГРН: 1027700132195, дата присвоения ОГРН 16.08.2002
Дата регистрации	16.08.2002
Генеральный директор	Греф Герман Оскарович

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

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»
Сокращенное наименование	ООО «Мобильный оценщик»
Юридический адрес (место нахождения)	109147 г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34, к. 10, этаж А1, помещ. 1 ком. 49,55
Почтовый адрес	info@ocenka.mobi
ИНН	7842358640
КПП	772801001
ОГРН	1077847398419
Дата присвоения ОГРН	15.05.2007
Банковские реквизиты	АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) Расчетный счет 40702810824000004790 БИК 044525976 К/с 30101810500000000976
Генеральный директор	Шарапова Марина Александровна
Телефон, факс	8-495-107-91-80 8-800-707-91-80
E-mail	info@ocenka.mobi
Сайт	ocenka.mobi
Страховой полис	Страховой полис № 2300SB40R8618 от 14.09.2022, выдан САО «ВСК», на страховую сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей срок действия с 24.09.2023 по 23.09.2024
Сведения о соответствии Исполнителя требованиям ст. 15.1 ФЗ-135 от 29.07.1998 г. (в посл. ред.)	Соответствует

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

Таблица 5. Сведения об Оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Ф.И.О.	Прокопенко Екатерина Андреевна
Документы о профессиональном образовании	Диплом о профессиональной переподготовке №202000288 по программе «Оценка стоимости бизнеса», выдан ООО «КонтурПроф» 31.03.2022 г.
Квалификация	- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 033704-1 от 03.06.2022 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»
Членство в СРО	Член СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (№ в реестре 992, дата вступления 10.06.2022 г.). Почтовый адрес: 109147, г. Москва, а/я 176. Место нахождения: г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10. Тел.: +7 495 107-93-70. E-mail: info@fsosro.ru. Сайт: www.fsosro.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика № 2300SB40R5533, выдан САО «ВСК» 06.06.2023 г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 08.06.2023 по 07.06.2024
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2018 года
Место нахождения	109147, г. Москва, Марксистская ул., д. 34, корп. 10, пом. I, эт. А1, комн. 10
Почтовый адрес	109147, г. Москва, Марксистская ул., д. 34, корп. 10, пом. I, эт. А1, комн. 10
Номер контактного телефона	8-495-107-91-80
Адрес электронной почты	help@ocenka.mobi

Таблица 6. Сведения о независимости

Наименование	Описание
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Прокопенко Екатерина Андреевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Прокопенко Екатерина Андреевна 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 Прокопенко Екатерина Андреевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.6. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

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

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

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

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

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

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

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

1.7. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

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

1.8. Термины и определения

Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. (п.1 ФСО VI)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Стоимость - представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в

соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п.7 ФСО I).

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

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

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п.14 ФСО I).

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. (п.9 ФСО I).

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. (п.10 ФСО I).

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

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

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. (Статья 3, Глава I ФЗ№135 «Об оценочной деятельности Российской Федерации»)

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

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

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

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

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

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

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

Право собственности согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

1.9. Заявление о соответствии

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

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

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

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

Заказчиком были Оценщику представлены копии документов и информация, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. По результату проведенного анализа представленных документов/материалов Заказчиком для проведения оценочных услуг, Оценщик пришел к выводу о том, что состав и объем представленных документов Заказчиком соответствуют целям оценки и специфике объекта оценки.

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

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

Копии документов, предоставленные для оценки имущества:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.01.2024г. № КУВИ-001/2024-23716771;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.01.2024г. № КУВИ-001/2024-23715980;
3. Выкопировка из технического паспорта по состоянию на 30.04.2002г.

Перечень источников внешней информации

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

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

Перечень нормативных актов

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

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

2.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

2.2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки расположен по адресу: Воронежская область, Семилукский район, с. Вознесенка, ул. Солнечная, дом № 5.

Местоположение объекта недвижимости¹

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

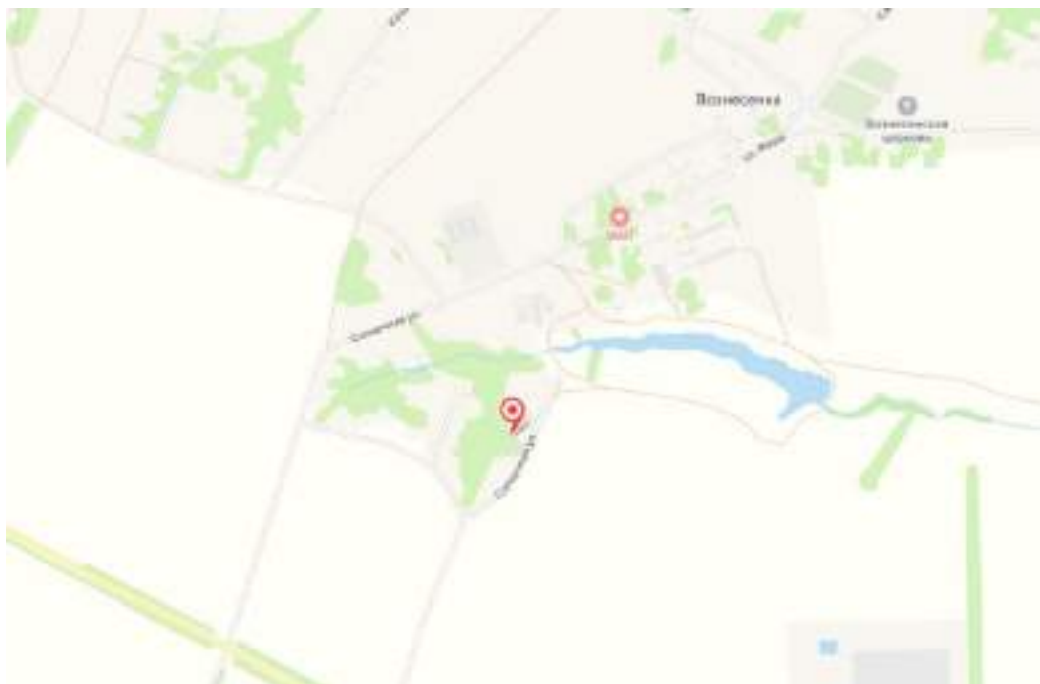


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты



Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

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

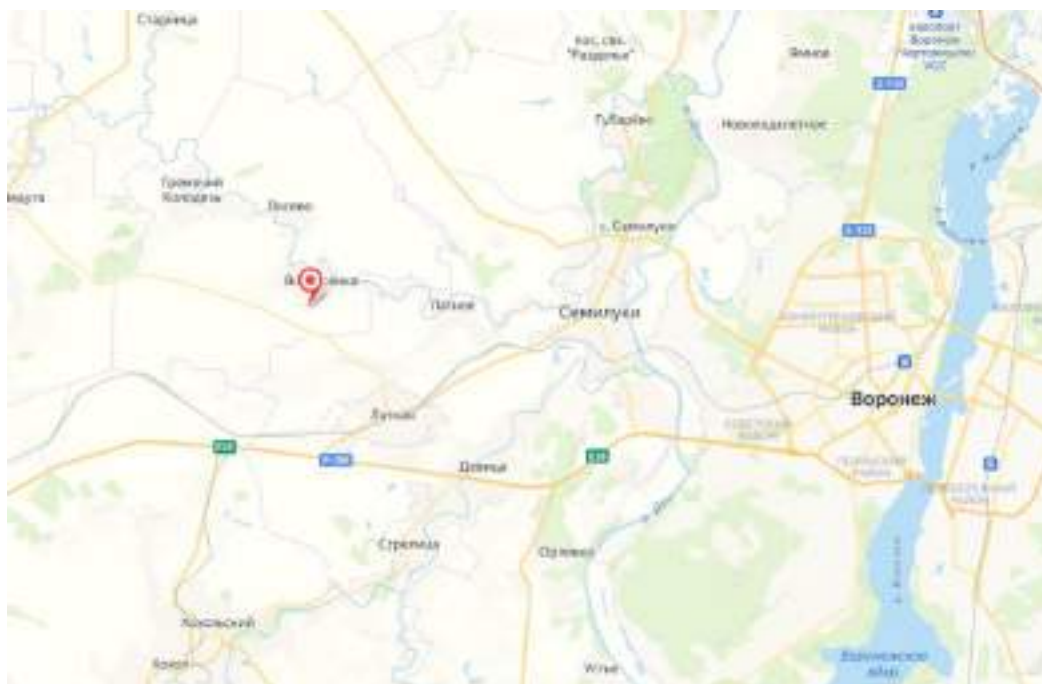


Рисунок 3. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

Описание Воронежской области²

Воронежская область — субъект Российской Федерации, область в европейской части России.

Образована 13 июня 1934 года. Дата принятия Постановления Президиума ВЦИК РСФСР от 13 июня 1934 года об образовании Воронежской области является памятным днём — Днём области. Исторически области предшествовала Воронежская губерния, образованная в 1725 году.

Входит в состав Центрального федерального округа.

Административный центр области — город Воронеж (расстояние до Москвы по автодорогам — около 515 км).

Граничит на юге — с Луганской областью Украины и Ростовской областью, на западе — с Белгородской областью, на северо-западе — с Курской, на севере — с Липецкой, на северо-востоке — с Тамбовской, на юго-востоке — с Волгоградской, на востоке — с Саратовской.

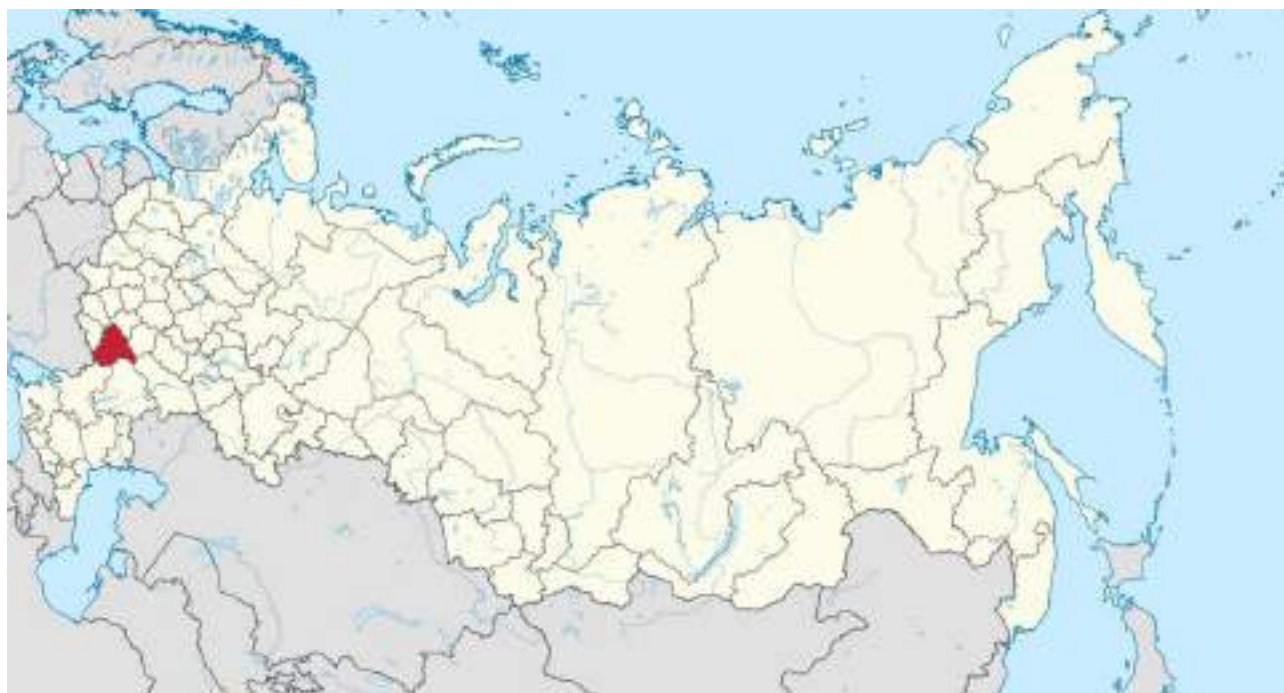


Рисунок 4. Расположение Воронежской области на карте

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

Численность населения области по данным Госкомстата России составляет 2 285 282 чел. (2023). Плотность населения — 43,77 чел./км² (2023). Городское население — 69,03 % (2022).

По структуре хозяйства Воронежская область индустриально-аграрная. Отраслью специализации региона является пищевая промышленность (27 %; отрасль специализируется на производстве сахара-песка, маслوبيодно-жировой и мясной продукции), второе место занимают машиностроение и металлообработка (23 %), третье место — электроэнергетика (18 %). В составе промышленности преобладают машиностроение, электроэнергетика, химическая индустрия и отрасли по переработке сельскохозяйственного сырья; на них приходится 4/5 общего объема выпускаемой промышленной продукции.

По темпам прироста ВРП Воронежская область впервые за более чем 20 лет вошла в пятёрку наиболее динамично развивающихся регионов России.

В 2017 году Агентство стратегических инициатив составило национальный рейтинг состояния инвестиционного климата, в котором Воронежская область поднялась на седьмое место в Российской Федерации. Воронежская область впервые за новейшую историю заняла первое место среди всех регионов РФ по показателю индекса промпроизводства, который составил 129,4 % в 2012 году.

В состав Воронежской городской агломерации входят города Нововоронеж, Семилуки, пгт Рамонь (туризм), с. Новая Усмань.

Россошь (60 879 чел.) — второй по величине город области. Известна производством химических удобрений, извести, полимерных плёнок, переработкой сельскохозяйственной продукции.

Борисоглебск (60 687 чел.) — специализируется на производстве химического оборудования и переработке сельскохозяйственной продукции. Имеется крупное производство чулочно-трикотажных изделий.

Лиски (54 147 чел.) — известен как один из крупнейших железнодорожных узлов России и переработкой сельскохозяйственной продукции.

Описание с. Вознесенка³

Вознесёнка — село в Семилукском районе Воронежской области, относится к Лосевскому сельскому поселению.

География

Расположено на правом берегу Ведуги, на холме и его береговых склонах, в 2 км от села Лосево.

1859 ^[3]	1897 ^[4]	2005	2010 ^[5]
1140	1994	299	261

Экономика

На территории села расположены зерновой элеватор и сельскохозяйственный кооператив. На южной окраине села расположен разрушенный в 1990-х годах коровник совхоза Гремколодезный.

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

Объект оценки представляет собой:

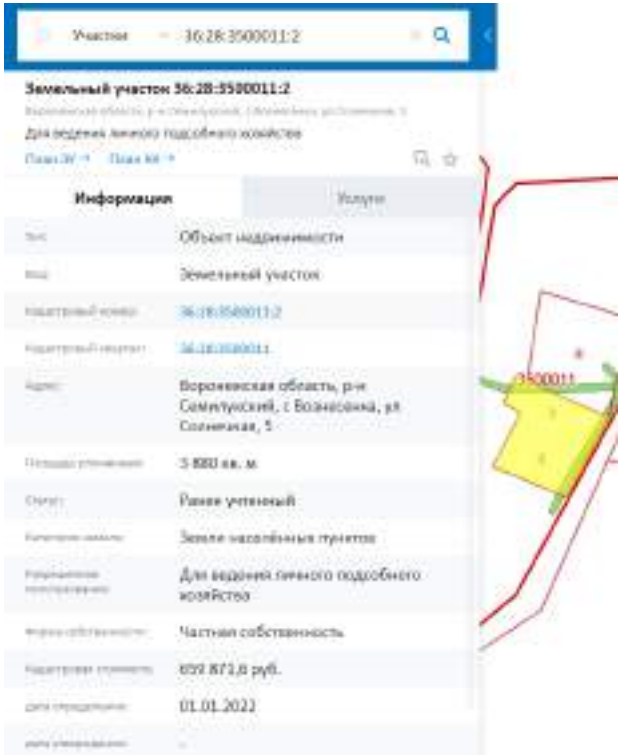
- Земельный участок, площадью 3880 +/- 22 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Семилукский, с. Вознесенка, ул. Солнечная, 5, с кадастровым номером: 36:28:3500011:2;
- Жилой дом, назначение: жилое, площадью 49,9 кв.м., Количество этажей 1, в том числе подземных этажей: 0, расположенный по адресу: Воронежская область, Семилукский район, с. Вознесенка, ул. Солнечная, дом № 5, с кадастровым номером: 36:28:3000009:72.

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

³ Источники информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Вознесенка_\(Воронежская_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Вознесенка_(Воронежская_область))

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

Таблица 7. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером 36:28:3500011:2

Наименование	Значение
Местоположение	Воронежская область, р-н Семилукский, с. Вознесенка, ул. Солнечная, 5
Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв.м	3880 +/- 22
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав	Собственность
Субъект права	Аршакян Лида Сарибековна
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Кадастровый номер	36:28:3500011:2
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Коммуникации	Электроснабжение, ⁵
Наличие улучшений	Жилой дом, хоз.постройки ⁵
Наличие лесных деревьев на участке	Отсутствуют
Рельеф участка	Ровный
Картографическое отображение	
Особые отметки	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 05.08.2020; реквизиты документа-основания: постановление от 26.08.2013 № 736 выдан: Правительство Российской Федерации; заявление от 08.07.2020 № 1242 выдан: Представитель ПАО "МРСК Центра" Николаева Н.И..
Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	- вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 26.08.2013 № 736 выдан: Правительство Российской Федерации; заявление от 08.07.2020 № 1242 выдан: Представитель ПАО "МРСК Центра" Николаева Н.И.; Содержание ограничения (обременения): Ограничения установлены согласно правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования

⁵ См. допущение, пункт 1.4 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»

Наименование	Значение
	<p>земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009г. № 160. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях, разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается: а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ; в) использовать любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов; г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами; д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов. 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда; д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра; ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра, а также планировка грунта; з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров; и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли.;</p> <p>Реестровый номер границы: 36:28-6.599; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта: ВЛ 0,4кВ № 2 КТП 214 ПС Лосево; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций</p>

Таблица 8. Количественные и качественные характеристики индивидуального жилого дома с кадастровым (условным) номером 36:28:3000009:72

Наименование	Значение
Адрес	Воронежская область, Семилукский район, с. Вознесенка, ул. Солнечная, дом № 5
Тип здания	Жилой дом
Общая площадь, кв.м	49,9
Кадастровый (или условный) номер	36:28:3000009:72
Права, учитываемые при оценке	Собственность
Субъект права	Аршакян Лида Сарибековна
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Физическое состояние здания	Условно-удовлетворительное состояние ⁶
Назначение	Жилое
Текущее использование	Жилое
Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)	1953 ⁶
Материал стен	Деревянные ⁶
Наличие улучшений	Хоз. постройки ⁶
Удаленность от водных объектов	На незначительном удалении
Состояние отделки	Простая ⁶
Инженерные системы	Электроснабжение, отопление печное ⁶
Остаточная балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена Заказчиком

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

Не выявлены.

2.2.4. АНАЛИЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

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

В соответствии с представленными документами на земельный участок и индивидуальный жилой дом зарегистрирован следующий вид обременения (ограничения):

- Ипотека в силу закона;
- вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 26.08.2013 № 736 выдан: Правительство Российской Федерации; заявление от 08.07.2020 № 1242 выдан: Представитель ПАО "МРСК Центра" Николаева Н.И.; Содержание ограничения (обременения): Ограничения установлены согласно правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009г. № 160. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения,

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

которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;в)находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях, разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;г)размещать свалки;д)производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов.В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается:а)складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;б)размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ;в)использовать любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов;г)бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами;д)осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов.10.В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:а)строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;б)горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;в)посадка и вырубка деревьев и кустарников;г)дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда;д)проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;е)проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра;ж)земляные работы на глубине более 0,3 метра, а также планировка грунта;з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров;и)полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли.; Реестровый номер границы: 36:28-6.599; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта: ВЛ 0,4кВ № 2 КТП 214 ПС Лосево; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций

2.2.5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

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

Экономические внешние факторы

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

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

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

2.3. Имущественные права на объект оценки

В настоящем Отчете оценивается Право собственности на:

Земельный участок, площадью 3880 +/- 22 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Семилукский, с. Вознесенка, ул. Солнечная, 5, с кадастровым номером: 36:28:3500011:2;

Жилой дом, назначение: жилое, площадью 49,9 кв.м., Количество этажей 1, в том числе подземных этажей: 0, расположенный по адресу: Воронежская область, Семилукский район, с. Вознесенка, ул.

Солнечная, дом № 5, с кадастровым номером: 36:28:3000009:72.

Согласно ст. 209 Гражданского кодекса РФ «Содержание права собственности», собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

Право собственности на оцениваемый земельный участок и Трехкомнатную квартиру подтверждено Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.01.2024г. № КУВИ-001/2024-23716771 и Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.01.2024г. № КУВИ-001/2024-23715980. На дату составления отчета собственником оцениваемого объекта является Аршакян Лида Сарибековна.

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

3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

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

3.1.1. Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации за январь-ноябрь 2023⁷

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

	Январь-сентябрь 2023 г.	В % к январь-сентябрю 2022 г.	Среднемесячно январь-сентябрь 2022 г. в % к январь-сентябрю 2021 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	119542,8 ¹⁾	103,0	98,2
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	20017,8	110,0	105,4
Реальные располагаемые денежные доходы		104,8 ²⁾	98,7

1) Первая оценка.
2) Оценка.

	Ноябрь 2023 г.	В % к		Январь-ноябрь 2023 г. в % к январь-ноябрю 2022 г.	Среднемесячно		январь-ноябрь 2022 г. в % к январь-ноябрю 2021 г.
		январю 2022 г.	октябрю 2023 г.		ноябрю 2022 г. в % к ноябрю 2021 г.	октябрю 2022 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		104,8	95,1	105,1	98,4	97,9	99,6
Индекс промышленного производства		104,3	101,1	103,6	99,6	102,1	100,9
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	686,8	76,1	44,2	98,4	109,3	61,2	111,5
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	7,0	128,9	108,5	100,0	61,3	62,8	114,9
Грузооборот транспорта, млрд т-км	463,8	100,6	96,2	99,4	94,7	98,4	97,9
в том числе железнодорожного транспорта	216,8	97,8	97,3	100,6	98,0	99,1	99,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4195,2	110,5	98,2	105,9	92,1	100,1	94,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1280,8	104,2	99,3	104,3	103,4	100,8	106,0
Индекс потребительских цен		107,5	101,1	105,7	112,0	100,4	113,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		121,9	99,9	102,7	98,1	99,6	112,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,2	81,4	100,4	81,3	84,9	94,8	80,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,4	75,7	100,5	76,0	70,0	97,9	47,5

⁷ Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2023.pdf>

	Октябрь 2023 г.	В % к		Январь- октябрь 2023 г. в % к январю- октябрю 2022 г.	Сравнение		
		октябрю 2022 г.	сентябрю 2023 г.		2022 г.		январь- октябрь 2022 г. в % к январю- октябрю 2021 г.
					октябрю 2021 г.	сентябрю 2022 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	73830	117,2	103,9	113,7	113,1	100,7	112,7
реальная		109,9	103,0	107,7	100,4	100,5	98,7

3.1.2. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ⁸

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

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в ноябре 2023 года в 4,4% после увеличения на 5,1% в октябре. По итогам января-ноября 2023 года, по оценке МЭР, ВВП страны увеличился на 3,3%. При этом, в конце года глава Минэка заявил, что на основании статистики за 11 месяцев оценивает рост российского ВВП по итогам прошедшего года в 3,5%.

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

По данным Росстата, в ноябре 2023 года рост промышленного производства продолжился, при этом его темп замедлился до 4,3% к соответствующему периоду 2022 года после роста на 5,3% в октябре. По итогам января-ноября промышленное производство показывает рост на 3,3%.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в ноябре снижение в сегменте **«Добыча полезных ископаемых»** продолжило замедляться и составило 0,4% после сокращения на 0,1% в октябре. В сегменте **«Обрабатывающие производства»** рост замедлился до 8,1% после 9,5% месяцем ранее. Что касается сегмента **«Электроэнергия, газ и пар»**, то здесь увеличение в октябре на 1,3% сменилось снижением в ноябре на 0,5%. В сегменте **«Водоснабжение»**, в свою очередь, рост выпуска в ноябре замедлился до 3% после 3,5% месяцем ранее.

⁸ Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/december_2023/

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Август'23	-1,2	+10,3	+2,1	+2,3
Сентябрь'23	-0,7	+10,9	-3,0	+0,3
Октябрь'23	-0,1	+9,5	+1,3	+3,5
Ноябрь'23	-0,4	+8,1	-0,5	+3,0
Январь-ноябрь'23	-1,1	+7,5	+0,1	-1,5

Таким образом, замедлению темпов роста совокупного индекса промышленного производства в октябре было обусловлено ухудшением динамики во всех без исключения сегментах. При этом наиболее серьезные изменения в динамике за прошедший месяц произошли в сегментах «**Обрабатывающие производства**», а также «**Электроэнергия, газ и пар**». Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь-ноябрь 2023	Ноябрь 2023 / Ноябрь 2022	Январь-ноябрь 2023 / Январь-ноябрь 2022
Добыча угля, млн тонн	391,0	-7,7%	-0,2%
Природный газ, млрд м3	479,0	+1,9%	-8,5%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	29,6	+4,1%	-3,2%
Мясо скота, млн тонн	3,3	+2,5%	+4,9%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,6	-2,9%	-0,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	4,1	-4,0%	+8,0%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	187,0	-4,8%	+1,1%
Спецодежда прочая, млрд руб.	48,0	+3,9%	+32,8%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	4,9	-5,2%	-6,0%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	26,5	+3,6%	+2,2%
Цемент, млн тонн	59,5	+10,1%	+3,0%
Бетон товарный, млн м3	63,0	+10,8%	+12,6%
Прокат готовый, млн тонн	59,0	+8,4%	+4,4%
Трубы стальные, млн тонн	12,4	+1,2%	+2,7%
Автомобили легковые, тыс. штук	482,0	> в 2,7 раза	+17,5%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	151,0	+49,1%	+20,4%

В **добывающем сегменте** отметим заметное ускорение снижения добычи угля с 0,8% до 7,7%, при этом с начала года добыча перешла в отрицательную область (за 11 месяцев отмечается сокращение на 0,2%). Динамика добычи **природного газа** в отчетном периоде оставалась положительной, однако темпы роста замедлились до 1,9% после 7,4% в октябре. При этом за январь-ноябрь 2023 года отмечается падение добычи на 8,5% (сократилась с 9,6% за 10 месяцев). Что касается **СПГ**, то в последние месяцы объемы его добычи вели себя волатильно: так, в августе добыча падала на 12%, в сентябре - увеличилась на 3,2%, а в октябре объемы добычи вновь снизились (-1,1%). В ноябре добыча вновь увеличилась, на 4,1%, при этом по итогам 11 месяцев прошлого года добыча снизилась на 3,2%.

В **продовольственном сегменте** в октябре динамика выпуска мясной продукции оставалась разнонаправленной. Так, производство **мяса скота** увеличилось на 2,5%, а с начала года выпуск вырос на 4,9%. Производство **мяса птицы** снизилось на 2,9%, а по итогам января-ноября выпуск показал

слабую отрицательную динамику (-0,2%). Производство **рыбной продукции** в ноябре снизилось на 4%, при этом по итогам 11 месяцев 2023 года темпы роста производства составляют умеренные 8%.

В **легкой промышленности** вернулось к росту производство **спецодежды** - в ноябре выпуск увеличился на 3,9% после падения на 11%. За 11 месяцев объемы производства спецодежды выросли на 32,8%. При этом выпуск **трикотажных и вязаных изделий** продолжил снижаться, в ноябре сокращение составило 4,8%. Но, тем не менее, с начала года производство этой позиции увеличилось на 1,1%.

Динамика производства **стройматериалов** в октябре была положительной по большинству основных групп строительных товаров, за исключением **керамических кирпичей**. Их производство сократилось на 5,2%, а с начала 2023 года оно показывает снижение на 6%. В остальном, лидером по темпу роста среди строительных материалов остается **бетон** (+10,8% в ноябре, с начала года рост составляет 12,6%), а с наименьшей скоростью увеличивается производство **строительных блоков** (+3,6% в ноябре, с начала года: +2,2%). В тяжелой промышленности динамика выпуска по всем рассматриваемым позициям также была положительной. Отдельно отметим, что в ноябре второй месяц подряд положительные изменения показывало производство **стальных труб** (+1,2%, с начала года отмечается рост на 2,7%). В остальном, производство **готового проката** увеличилось на 8,4% после роста на 12,5% в октябре (по итогам января-ноября 2023 года рост выпуска составляет 4,4%). Что же касается выпуска автомобилей, то в ноябре сохранились значительные темпы роста производства как по легковым, так и по грузовым транспортным средствам. При этом выпуск **легковых авто** значительно ускорился (вырос в ноябре в 2,7 раза после роста на 58% месяцем ранее, при этом рост с начала года ускорился до 17,5% после 8,1% по итогам десяти месяцев). Что же касается выпуска **грузовых авто**, то его рост в ноябре составил 49,1% после 51% месяцем ранее, а рост с начала года составил 20,4% после увеличения на 17,6% за январь-октябрь.

Переходя к финансовым результатам организаций, отметим, что в конце 2023 года Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам десяти месяцев 2023 года. Этот показатель составил 29,01 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2022 года сопоставимый круг предприятий заработал 22,93 трлн руб. Таким образом, рост накопленной с начала 2023 года сальдированной прибыли ускорился до 26,5% после увеличения на 24,3% по итогам января-сентября 2023 года.

Показатель	 bf.arsagera.ru	Январь-октябрь 2023 г.	Справочно: Январь-октябрь 2022 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.		+ 29 010,9	+ 22 934,0
Доля убыточных предприятий		26,7%	28,3%

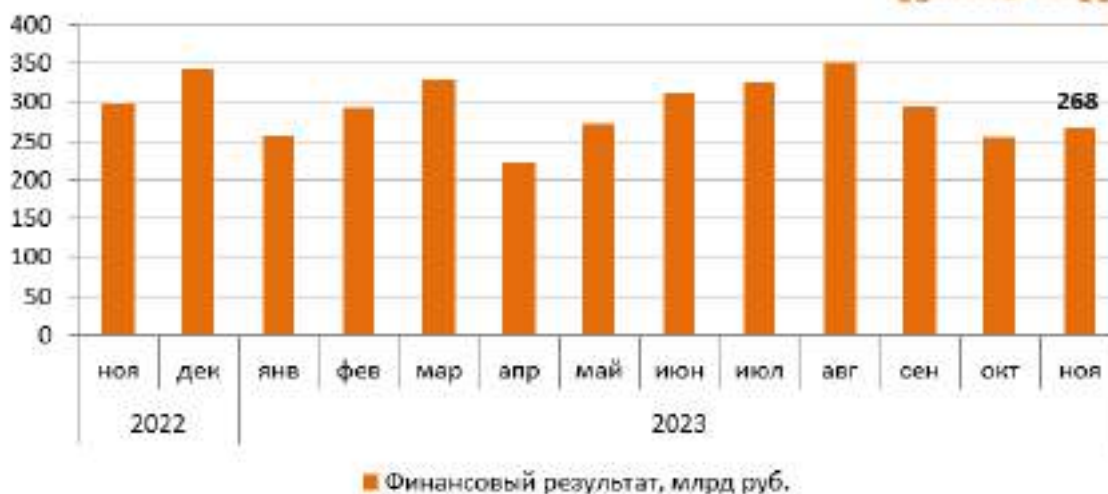
Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,6 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 26,7%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

 Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-октябре 2023 г., млрд руб.	Январь-октябрь 2023 г. / Январь-октябрь 2022 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+568,8	-7,1%
Добыча полезных ископаемых	+5 853,0	+6,1%
Обрабатывающие производства	+7 998,5	-6,8%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром, в т. ч.:	+1 683,5	> в 2,2 раза
производство, передача и распределение электроэнергии	+1 647,7	> в 2,1 раза
Водоснабжение	+78,0	+29,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+3 919,3	+9,0%
Строительство	+582,6	+85,7%
Транспортировка и хранение, в т.ч.:	+1 861,2	+29,9%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+46,0	> в 2 раза
Почтовая связь и курьерская деятельность	-4,2	-
Информация и связь	+785,7	+90,0%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+69,8	+26,4%

С начала 2023 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность** (зафиксирован убыток в 4,2 млрд руб.). Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** (рост в 2,2 раза) на фоне схожей динамики **Производства, передачи и распределения электроэнергии**. Кроме того, сегмент **Информация и связь** нарастил свой финансовый результат на 90%, **Строительство** – на 85,7%, финрез в **Пассажирских перевозках на ж/д транспорте** вырос вдвое. Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение показателя в относительном выражении произошло в **Сельском хозяйстве** (-7,1%). В **Обрабатывающих производствах** снижение финреза составило 6,8%. Отметим при этом, что снижение финреза в **Оптовой и розничной торговле** по итогам девяти месяцев сменилось увеличением на 9% по итогам января-октября.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его прибыль в ноябре 2023 года составила 268 млрд руб. после 256 млрд руб. месяцем ранее. По пояснениям Банка России, прибыль поддержали доходы от ценных бумаг и валютная переоценка. За январь-ноябрь 2023 года сектор заработал 3,2 трлн руб. по сравнению с убытком в 117 млрд руб. за аналогичный период 2022 года.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций ноября 2023 года отмечает, что темп роста **корпоративного кредитования** снизился до 2% (1,4 трлн руб.) после 2,3% месяцем ранее, однако он по-прежнему остается высоким: так, среднемесячный прирост за I полугодие 2023 года и за весь 2022 год составил 1,1%. ЦБ уточняет, что около четверти прироста пришлось на финансирование крупных сделок слияний и поглощений, без учета которых он составил бы умеренные 1,6%. Еще около 10% прироста пришлось на проектное финансирование строительства жилья, которое мало чувствительно к рыночным ставкам из-за высокого покрытия счетами эскроу. Кроме того, значительный вклад внесли транспортные и нефтегазовые компании, а также финансовые дочерние компании банков. Что касается **ипотечных кредитов**, то темп роста ипотеки составил значительные 2,8%. В целом, это соответствовало уровню октября, но было ниже экстремально высокого сентябрьского прироста в 4,2%. Рост ипотеки по-прежнему стимулируют льготные программы, при этом в условиях инфляционных ожиданий сохраняется высокий спрос на недвижимость. По итогам 11 месяцев 2023 года ипотечный портфель вырос на 30,6%.

По состоянию на конец ноября объем портфеля составил 17,9 трлн руб.

Переходя к **потребительскому кредитованию**, отметим, что в ноябре его рост незначительно замедлился, до 1% после роста на 1,1% месяцем ранее. Способствовать этому могло удорожание стоимости кредитования на фоне роста процентных ставок, а также ужесточение макропруденциального регулирования (лимиты на высокорисковые кредиты). В итоге общий объем кредитного портфеля физических лиц на конец ноября составил 13,9 трлн руб. после 13,7 трлн руб. месяцем ранее.

Отметим также, что в ноябре существенно вырос объем **корпоративных средств**. Так, приток средств юридических лиц составил значительные 1,3 трлн руб. (+2,6%) после слабого увеличения месяцем ранее. В основном рост средств коснулся компаний из нефтегазовой, горнодобывающей и металлургической отраслей из-за притока экспортной выручки. Что же касается **средств населения**, то их прирост в ноябре ускорился по сравнению с октябрем с 1,4% до 2,1%. Продолжался переток рублевых средств на срочные вклады с текущих счетов из-за роста привлекательности вкладов на фоне увеличения ключевой ставки. На конец ноября размер средств населения составил 42 трлн руб. Ускорение темпов роста объема средств населения на банковских счетах может свидетельствовать о некотором ограничении потребительской активности.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в декабре 2023 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах 0,12-0,20%. За декабрь рост цен составил 0,73% (в декабре прошлого года инфляция составила 0,78%). По итогам всего 2023 года потребительские цены выросли на 7,42% (месяцем ранее инфляция в годовом выражении составляла 7,5%).

Динамика инфляции по месяцам в 2022-2023 гг.



Месяц	2023	2022
Сентябрь	0,87%	0,05%
Октябрь	0,83%	0,18%
Ноябрь	1,11%	0,37%
Декабрь	0,73%	0,78%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. На фоне снижения средней цены на нефть по итогам декабря по сравнению с ноябрем, средний курс рубля за месяц незначительно ослаб. Так, среднее значение курса доллара в декабре составило 90,8 руб. после 90,4 руб. месяцем ранее. При этом на конец 2023 года его значение составило 89,7 руб. после 88,9 руб. месяцем ранее. Банк России пояснял, что курс рубля в декабре ослаблялся вследствие операций по выкупу активов у компаний из недружественных стран, а также на фоне роста спроса на иностранную валюту со стороны физических лиц в ожидании новогодних праздников и снижения цен на нефть.

Динамика официального курса доллара США в 2023 г.

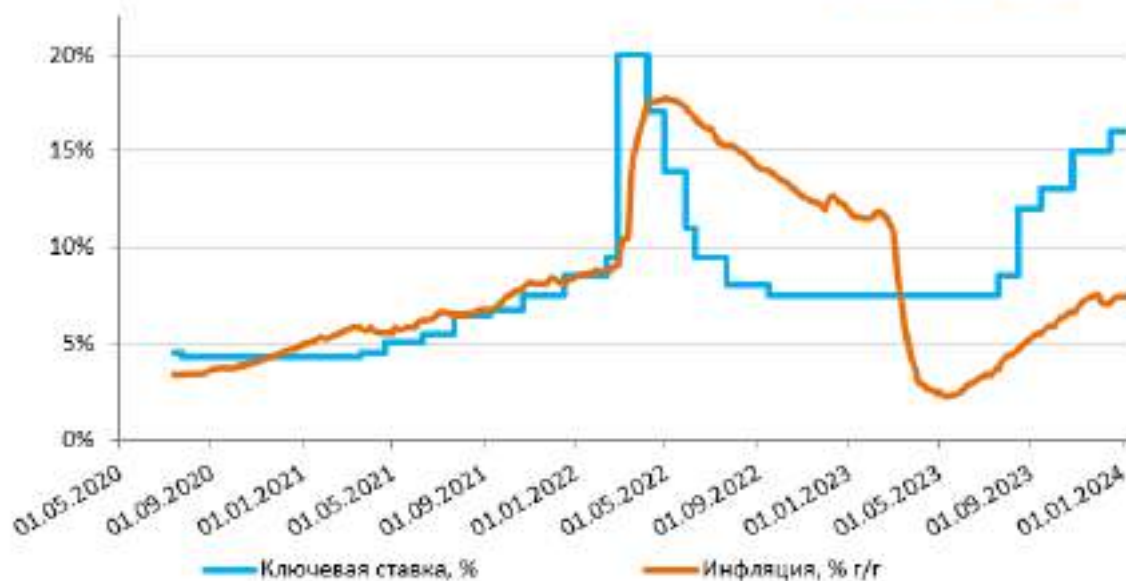


Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Сентябрь'23	95,9	97,4	96,6
Октябрь'23	97,4	93,2	97,1
Ноябрь'23	93,2	88,9	90,4
Декабрь'23	88,9	89,7	90,8

Отметим, что 15 декабря по итогам очередного заседания Совета директоров Банк России повысил ключевую ставку на 100 б.п. до 16% годовых. Регулятор обосновал свое решение высоким текущим инфляционным давлением, более значительным ростом экономики, чем оценивал ЦБ, высокими темпами роста кредитования, а также остающимися существенными проинфляционными рисками на среднесрочном горизонте. Вместе с этим, ЦБ сохранил нейтральный сигнал по дальнейшей динамике ставки, а также руководство Банка России отметило, что регулятор близок к завершению цикла повышения ставки, но она будет оставаться высокой до тех пор, пока не сложится устойчивая тенденция к замедлению роста цен и к снижению инфляционных ожиданий.

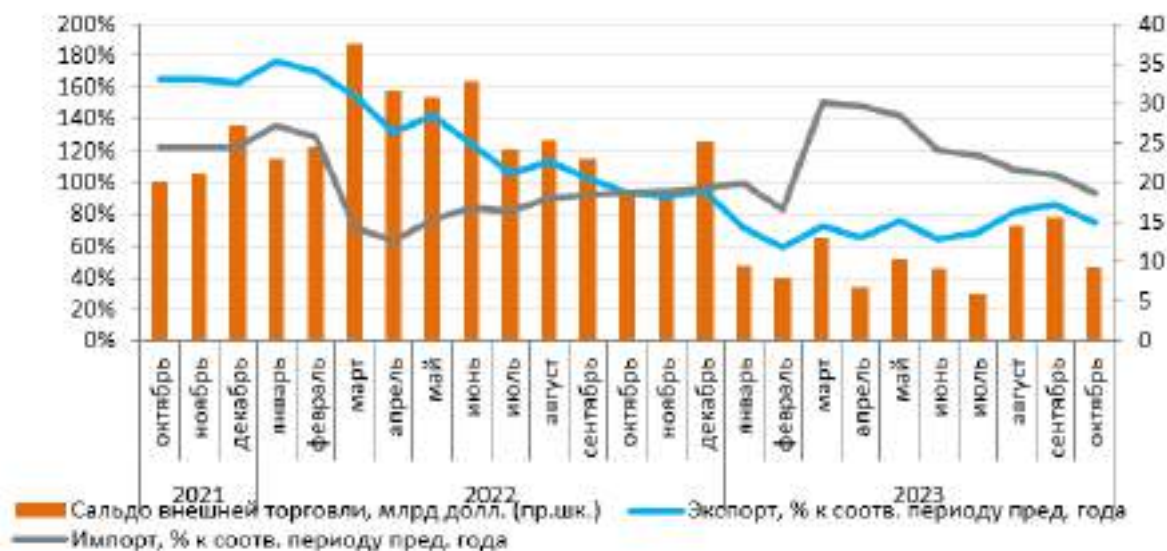
Динамика ключевой ставки и инфляции, %

bf.arsagera.ru



В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться не решениями Банка России в области денежно-кредитной политики, а платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). В частности, в конце прошедшего года Банк России опубликовал денежную оценку экспорта и импорта товаров по итогам января-октября 2023 года.

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



На графике выше видно, что динамика импорта с начала 2023 года опережала динамику экспорта, а к концу первого квартала – значительно оторвалась от нее и ускорила темпы роста, что создало предпосылки для давления на курс рубля. При этом, как можно видеть, по последним данным, сальдо внешней торговли оставалось положительным во всех месяцах с января по октябрь 2023 года.

Кроме того, в середине декабря Банк России опубликовал предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса России по итогам января-ноября 2023 года.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель 	Январь-ноябрь	Справочно: Январь-ноябрь	Изменение
	2023 г.	2022 г.	
Счет текущих операций	50,5	223,0	< в 4,4 раза
Торговый баланс	109,0	290,4	< в 2,7 раза
Баланс услуг	-29,0	-19,4	+49,5%
Баланс первичных и вторичных доходов	-29,5	-48,0	-38,5%
	1.01.24	1.01.23	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	598,592	581,989	+2,8%

Снижение профицита **счета текущих операций** до \$50,5 млрд за январь-ноябрь 2023 года относительно аналогичного периода 2022 года произошло вследствие уменьшения положительного сальдо **торгового баланса** до \$109 млрд за счет сокращения экспорта и увеличения импорта товаров. Дефицит **баланса внешней торговли услугами** расширился на \$9,6 млрд по сравнению с аналогичным периодом 2022 года до \$29 млрд за счет роста импорта услуг по статье «Поездки», а также снижения объема предоставленных нерезидентам прочих услуг. Совокупный дефицит **первичных и вторичных доходов** сократился на \$18,5 млрд до \$29,5 млрд в основном за счет существенного уменьшения объема начисленных российскими компаниями дивидендов в пользу нерезидентов по сравнению с предыдущим годом. Что касается объема золотовалютных резервов, то за прошедший 2023 год он увеличился на 2,8% до \$598,6 млрд.

Выводы:

- ВВП в ноябре вырос в годовом выражении на 4,4% после повышения на 5,1% месяцем ранее. При этом по итогам января-ноября 2023 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 3,3% к соответствующему периоду годом ранее;
- Промпроизводство в ноябре 2023 года в годовом выражении выросло на 4,3% после роста на 5,3% месяцем ранее. За 11 месяцев 2023 года промпроизводство увеличилось на 3,3%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-октября 2023 года составил 29 трлн руб., продемонстрировав рост на 26,5% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- На потребительском рынке в декабре 2023 года цены выросли на 0,73% после увеличения на 1,11% в ноябре, при этом по итогам 2023 года инфляция составила 7,42% по сравнению с годовой инфляцией в 7,5%, рассчитанной месяцем ранее;
- По итогам заседания Совета директоров Банка России 15 декабря ключевая ставка была повышена на 100 базисных пунктов, с 15% до 16% годовых;
- Среднее значение курса доллара США в декабре 2023 года выросло до 90,8 руб. после 90,4 руб. месяцем ранее. При этом на конец 2023 года курс доллара составил 89,7 руб. после 88,9 руб. на конец ноября;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-ноября 2023 года упало в 4,4 раза до \$50,5 млрд по отношению к аналогичному периоду предыдущего года, при этом отрицательное сальдо баланса услуг увеличилось почти на 50% до \$29 млрд;
- Объем золотовалютных резервов России за 2023 год увеличился на 2,8% и по состоянию на 1 января 2024 года составил \$598,6 млрд.

Таблица 9. Долгосрочный прогноз ИПЦ 2030 гг.

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

3.1.3. Ключевые события 2024 года в области недвижимости⁹

Аварийное жилье

С 1 января 2024 года вступило в силу постановление правительства, согласно которому меняется механизм финансирования расселения аварийного жилья, проводимого российскими субъектами.

Из аварийного жилья будут расселять в рамках программы комплексного развития территорий жилой застройки. Это позволит ускорить расселение граждан из ветхого жилья, признанного таковым до 1 января 2017 года, параллельно с расселением домов, признанных аварийными после 2017 года. 10% субсидии, предоставляемой Фонду развития территорий, будет направлено в субъекты России для реализации мероприятий по переселению граждан из аварийного жилья, признанное таковым до 1 января 2017 года. Остальные 90% средств будут распределены между субъектами, завершившими мероприятия по переселению граждан.

Для получения финансирования регионам необходимо направить в Фонд развития территорий заявку на предоставление финансовой поддержки за счет средств фонда. Изменения призваны увеличить темпы реализации проекта по расселению непригодных для жизни домов и дать возможность людям улучшить жилищные условия.

Земельный налог

С 1 января 2024 года вступили в силу изменения по уплате земельного налога. Установлены особенности применения повышающих коэффициентов: с 1 января 2024 года изменена дата начала уплаты земельного налога по повышенной ставке при нецелевом использовании земельных участков. Применение повышенной ставки начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем совершения правонарушения, а не со дня совершения правонарушения. Также устанавливается порядок применения повышающего коэффициента к земельным участкам, разрешенное использование которых (индивидуальное жилищное строительство) установлено после государственной регистрации прав на такие участки.

Исчисление суммы налога в отношении таких земельных участков производится с учетом коэффициента 2 начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем внесения в ЕГРН сведений об указанном разрешенном использовании.

Изменения также коснутся организаций — собственников земельных участков. Несмотря на то что массовая кадастровая оценка земельных участков была проведена еще в 2022 году, в 2023-м для уплаты земельного налога для этой категории налогоплательщиков действовал льготный период. Уже в следующем году действие льгот прекращается, организации при исчислении и уплате земельного налога за 2024 год должны будут руководствоваться общими правилами и самостоятельно использовать в качестве налоговой базы кадастровую стоимость земельных участков.

Общее имущество в СНТ

В январе 2024 года заработали законодательные поправки, согласно которым до 1 января садовые некоммерческие товарищества (СНТ) должны провести общее собрание и утвердить каждому собственнику дачи долю в праве на общее недвижимое имущество, которое принадлежит товариществу.

Размер доли общего имущества в СНТ будет зависеть от размера участка, который принадлежит собственнику, уточнил руководитель практики по коммерческой и жилой недвижимости юридической компании «Интерцессия». Передача в собственность будет бесплатной для всех членов товарищества.

Налог на утраченную недвижимость

С 1 января 2024 года в России введен беззаявительный порядок прекращения начисления налога в случае гибели или уничтожения недвижимости. Теперь ФНС сама прекратит исчислять налог на этот объект с 1-го числа месяца его гибели или уничтожения на основании сведений, полученных от государственных или муниципальных органов.

Отопление в многоэтажках

С января 2024 года вступает в силу закон, согласно которому власти Москвы в пилотном режиме получат полномочия устанавливать тарифы за отопление в многоэтажках по новой системе. Планируется, что нововведение минимизирует переплаты в условиях климатических колебаний, когда холодные зимы сменяются теплыми.

В результате перепадов плата за объем потребляемого тепла, которая начисляется по итогам предыдущего года, зачастую бывает существенно больше реального потребления ресурсов. Теперь столичные власти будут самостоятельно регулировать начисление платы за тепло, что позволит исключить рост тарифов. Это положительно скажется на стоимости коммуналки.

Маткапитал

С 1 января 2024 года вступил в силу закон, согласно которому материнский капитал, который граждане чаще всего тратят на улучшение жилищных условий, будет выплачиваться только на детей, получивших гражданство России по рождению. Сейчас получить выплату могут родители с детьми,

⁹ Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/658b378c9a79477cf1a78a7f>

которые приехали из-за рубежа и получили российский паспорт. С нового года это будет возможно, только если на момент рождения ребенка родители являются гражданами РФ.

Также с нового года заработал закон, согласно которому граждане могут получать материнский капитал для реконструкции домов блокированной застройки — таунхаусов и дуплексов. Речь идет о случаях, когда площадь таунхауса можно увеличить за счет разрешенных методов реконструкции, тем самым улучшив жилищные условия. После индексации на 7,5% 1 февраля 2024 года сумма материнского капитала при рождении первенца составит 631 тыс. руб., а при рождении второго ребенка — 833,8 тыс. руб. В 2023 году выдавали сертификат на 586,9 тыс. руб. за первого ребенка и 775,6 тыс. руб. — за второго.

Границы участков

С 1 февраля 2024 года заработает закон, благодаря которому становится возможным устанавливать границы населенных пунктов и территориальных зон, несмотря на пересечение ими границ земельных участков.

Документ упрощает процедуру устранения таких пересечений — для внесения изменений в документы территориального планирования муниципальных образований можно не проводить ни общественные обсуждения, ни публичные слушания. Ожидается, что эти изменения позволят устранить многочисленные ошибки в реестре и приведут к ускорению процедур установления границ населенных пунктов и территориальных зон, что позитивно скажется на сроках подготовки территорий и участков для развития».

Этот же закон сократил срок устранения реестровой ошибки с трех до одного месяца. Кроме того, он позволил Росреестру вносить новые сведения в ЕГРН, если по результатам исправления реестровой ошибки площадь земельного участка увеличится не более чем на 10% или уменьшится не более чем на 5% по сравнению с площадью, сведения о которой содержатся в ЕГРН. Сейчас же Росреестр не может самостоятельно исправить реестровую ошибку, если площадь земельного участка в результате ее исправления отличается от площади, сведения о которой содержатся в ЕГРН, более чем на 5%.

Сельхозземли

С 1 февраля 2024 года вступает в силу закон, согласно которому участки с агролесомелиоративными насаждениями, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, будут предоставляться в аренду без проведения торгов. Нововведение определяет порядок предоставления таких земельных участков без торгов:

- сельскохозяйственной организации в случае осуществления ею сельскохозяйственного производства на смежном земельном участке;
- гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в случае осуществления ими на смежном земельном участке деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства.

Собрание жильцов

С 1 сентября 2024 года заработает закон, согласно которому общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме сможет принять решение о проведении обследования технического состояния дома, включенного в региональную программу капитального ремонта.

В ходе обследования будут подлежать оценке системы инженерно-технического обеспечения дома, в том числе системы электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, а также системы противопожарной защиты. Результаты будут являться основанием для внесения изменений в программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Проведение обследования даст возможность собственникам помещений в многоквартирном доме самостоятельно определять возможность дальнейшей эксплуатации дома, в котором они живут, и принимать решения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества.

Перепланировка жилья

С 1 апреля 2024 года вступает в силу закон, уточняющий понятие перепланировки и ускоряющий перевод жилого помещения в нежилое. Сейчас перепланировкой считается изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменений в техпаспорт. Новый закон уточняет это определение. В документе говорится, что перепланировка помещения в многоквартирном доме — это изменение границ или площади такого помещения или образование новых помещений. Таким образом, согласно нововведению, теперь любое изменение площади помещения признается перепланировкой.

Закон также уточняет сроки подачи документов о перепланировке и реконструкции помещений. Согласно действующему законодательству, завершение перепланировки подтверждается актом приемочной комиссии, который потом должен быть направлен в Росреестр, однако срок для такого направления не был установлен. Новый закон устанавливает срок для утверждения акта — 30 дней. Кроме того, документ устанавливает срок пять рабочих дней для направления органом местного самоуправления информации о переводе помещения из жилого в нежилое или о перепланировке.

Кроме того, 31 декабря 2023 года закончился мораторий на незаконную перепланировку квартир в Москве. С 2024 года штрафы за несогласованную перепланировку возвращаются. Они составят до 2,5 тыс. руб. для физических лиц и до 50 тыс. руб. — для юридических.

Оформление прав на тайные объекты

С 1 мая 2024 года вступят в силу изменения, касающиеся порядка оформления прав на отдельные виды объектов недвижимости. Новые правила регулируют порядок публикации сведений об объекте недвижимости в ЕГРН, если это может привести к разглашению сведений, составляющих государственную тайну.

Если подлежащие внесению в ЕГРН сведения о режимном объекте могут привести к разглашению гостайны, то в отношении них возможна госрегистрация только права собственности Российской Федерации. В таких случаях договор аренды считается заключенным с момента его подписания сторонами, а права хозяйственного ведения и оперативного управления таким объектом и права постоянного и безвозмездного пользования земельным участком возникают с момента передачи соответствующего имущества.

Тарифы ЖКХ

С июля 2024 года плата за коммунальные услуги увеличится во всех регионах России. Согласно постановлению, со второго полугодия следующего года средний размер повышения платы за коммунальные услуги будет варьироваться в зависимости от региона.

В Москве он составит 11%, в Санкт-Петербурге — 9,8%, в Подмосковье — 10,7%, Ленинградской области — 10,2%. Больше всего услуги вырастут в цене для жителей Забайкалья — на 15%, Омской области — на 14% и Северной Осетии — на 13,7%. Наименьший рост будет для жителей Хакасии — на 4%, Чукотки и Магаданской области — на 4,9%.

Льготы по оплате коммуналки

С июля 2024 года банки, платежные агенты и операторы почтовой связи не будут брать комиссию при оплате жилищно-коммунальных услуг и пени за их неуплату с граждан, которые нуждаются в социальной поддержке.

Для многих граждан сумма комиссии, которую приходится платить в составе обязательных ежемесячных расходов, «является значимой и представляется несправедливой, поскольку человек стремится соблюдать платежную дисциплину», при этом часть населения не имеет другой возможности оплатить ЖКУ, кроме как обратившись в банк, почтовое отделение или к платежному агенту. Предполагается, что нововведение будет «способствовать защите интересов граждан и приведет к снижению финансовой нагрузки населения».

3.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ Воронежской области в ноябре 2023¹⁰

Таблица 10. Основные показатели социально-экономического развития, в % к соответствующему периоду предыдущего года

	Январь-сентябрь 2023 г.	Январь-сентябрь 2023 г. в % к январю-сентябрю 2022 г.		Справочно: январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.	
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	161,6	105,2		86,6	

	Ноябрь 2023 г.	В % к		Январь-ноябрь 2023 г.	Январь-ноябрь 2023 г. в % к январю-ноябрю 2022 г.	Справочно: январь-ноябрь 2022 г. в % к январю-ноябрю 2021 г.
		ноябрю 2022 г.	октябрю 2023 г.			
Оборот организаций, млрд рублей ¹⁾	327,7	121,7	99,9	3251,2	113,5	118,1
Индекс промышленного производства	х	106,0	97,8	х	107,9	99,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади жилых помещений	131,5	106,4	138,1	1570,2	93,9	109,0
Объем продукции сельского хозяйства, млрд рублей	44,8	80,8	84,7	273,0	97,4	105,9
Грузооборот автомобильного транспорта всех видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн т-км	574,1	227,5	116,7	3900,4	135,5	117,1
Оборот розничной торговли, млрд рублей	69,8	107,4	97,2	714,6	104,2	92,1
Объем платных услуг населению, млрд рублей	13,5	98,8	101,4	145,7	99,1	100,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), тыс. человек ²⁾	36,1	90,2	100,4	х	х	х
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным министерства труда и занятости населения Воронежской области), тыс. человек	6,1 ³⁾	71,7 ³⁾	98,0 ³⁾	7,7	75,3	51,2

¹⁾ В действующих ценах.

²⁾ Показатель представляет собой среднюю величину результатов выборочных обследований рабочей силы за три последних месяца.

³⁾ На конец месяца.

	Ноябрь 2023 г. в % к		Справочно: ноябрь 2022 г. в % к	
	октябрю 2023 г.	декабрю 2022 г.	октябрю 2022 г.	декабрю 2021 г.
Индекс потребительских цен на товары и услуги	101,0	106,0	100,1	111,4
Индекс цен производителей промышленных товаров	100,4	104,1	99,3	107,3

	Октябрь 2023 г.	Октябрь 2023 г. в % к		Январь-октябрь 2023 г.	Январь-октябрь 2023 г. в % к январю-октябрю 2022 г.	Справочно: январь-октябрь 2022 г. в % к январю-октябрю 2021 г.
		октябрю 2022 г.	сентябрю 2023 г.			
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	53991,3	115,7	103,8	51478,4	114,9	112,7
реальная	х	109,2	102,7	х	109,3	98,3

Вывод

¹⁰Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/region/doc1120/Main.htm>

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

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

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. Земельные участки

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

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

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

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

2. Жилая недвижимость:

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

3. Коммерческая недвижимость:

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

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

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

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

3.4. Анализ рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

3.4.1. ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Воронежской области¹¹

Цена продажи участков в Воронежской области

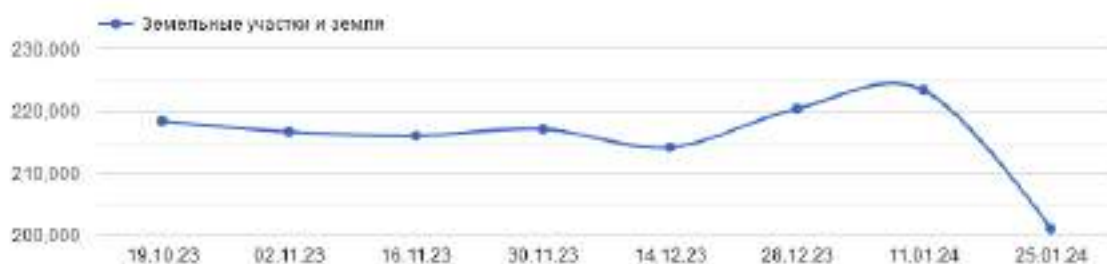
Продажа Аренда

Регион: Воронежская обл. | Тип недвижимости: Участки | Период: Квартал | Зависимость: Нет

Стоимость в валюте: рубль доллары евро

Перестроить

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



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 25.01.2024)
Земельные участки и земля (сотку)	201 095 руб.	- 17 257 руб. За сотку	200 000 ... 25 000 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
25 января 2024	201094.8	-11.07%
11 января 2024	223359.3	+1.33%
28 декабря 2023	220383.2	+2.82%
14 декабря 2023	214170.5	-1.36%
30 ноября 2023	217089.7	+0.49%
16 ноября 2023	216015.9	-0.29%
02 ноября 2023	216646.6	-0.79%
19 октября 2023	218351.7	

¹¹Источник: <https://voronezhskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>, <https://voronezhskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-domov/>

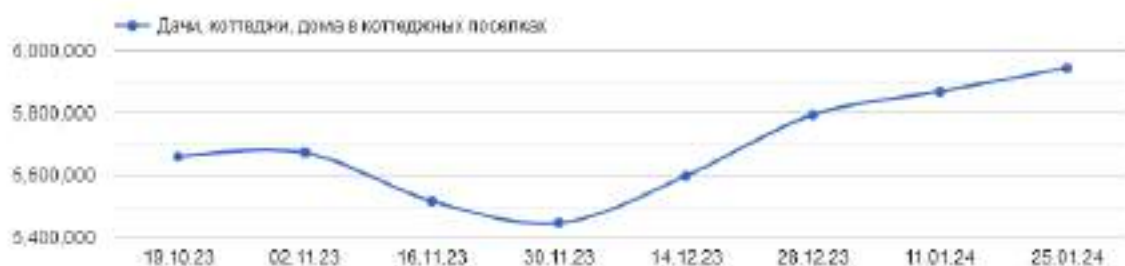
Цена продажи домов в Воронежской области

Продажа Аренда

Регион: Воронежская обл. | Тип недвижимости: Дома | Период: Квартал | Зависимость: Нет

Стоимость в валюте: рубль доллары евро

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



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 25.01.2024)
Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках (объект)	5 943 292 руб.	+ 285 526 руб. За объект	500 000 ... 24 990 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках, за объект, руб.	Изменение
25 января 2024	5843292.2	+1.27%
11 января 2024	5867817.3	+1.26%
28 декабря 2023	5793801.8	+3.42%
14 декабря 2023	5595584.5	+2.7%
30 ноября 2023	5444549.7	-1.31%
16 ноября 2023	5518021	-2.82%
02 ноября 2023	5871380.5	+0.24%
19 октября 2023	5857765.8	-

3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений жилой недвижимости в Воронежская области, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

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

Анализ рынка показал присутствие достаточного количества предложений в районе расположения объекта оценки. В результате проведенного анализа предложений по продаже жилой недвижимости в регионе расположения объекта оценки, Оценщик выявил, следующие предложения:

Таблица 11. Анализ рынка продажи жилых домов

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена за кв. м, руб.	Источник информации
1	Воронежская обл., Семилукский р-н, с. Гнилуша	73	450 000	6 164	https://www.avito.ru/hohol/doma_dachi_kottedzhi/dacha_73_m_na_uchastke_20_sot._1755183300

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена за кв. м, руб.	Источник информации
2	Воронежская обл., Семилукский р-н, Нижневедугское сельское поселение, с. Нижняя Ведуга, Солнечная ул.	62	650 000	10 484	https://www.avito.ru/hohol/doma_dachi_kottedzhi/dom_62_m_na_uchastke_40_sot._3217203193
3	Воронежская обл., Нижнедевицкий р-н, Андреевское сельское поселение, с. Андреевка	70	650 000	9 286	https://www.avito.ru/hohol/doma_dachi_kottedzhi/dom_70_m_na_uchastke_26_sot._2963091744
4	Воронежская обл., Семилукский р-н, Нижневедугское сельское поселение, с. Избище, Набережная ул.	38,9	390 000	10 026	https://www.avito.ru/hohol/doma_dachi_kottedzhi/dom_389_m_na_uchastke_165_sot._3842390992
5	Воронежская обл., Семилукский р-н, с. Вознесенка	45	520 000	11 556	https://www.avito.ru/latnaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_45_m_na_uchastke_65_sot._2409253078
6	Посевское сельское поселение, хутор Севостьяновка, Ямская ул., 99	54,5	400 000	7 339	https://www.avito.ru/latnaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_545_m_na_uchastke_45_sot._3501197172

Таблица 12. Анализ рынка продажи земельных участков

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник информации
1	Воронежская область, р-н Семилукский, с Кондрашовка, ул Тенистая, 5	4 046	350 000	87	https://www.avito.ru/zemlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._izhs_3385651110
2	Воронежская обл., Семилукский р-н, с. Нижняя Ведуга, Садовая ул.	3 000	270 000	90	https://www.avito.ru/hohol/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._izhs_2153336248
3	Воронежская область, Хохольское городское поселение, Кузиха поселок, ул. 8 Марта	5 900	430 000	73	https://voronezh.cian.ru/sale/surburban/294608281/
4	Воронежская область, р-н Семилукский, с/с Нижневедугское, с Нижняя Ведуга, ул 8 Марта, уч. №10"А"	4 200	350 000	83	https://www.avito.ru/zemlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot._izhs_2966798028
5	Воронежская область, Семилукский район, Перлевка село, Тенистая ул., 12	5 000	450 000	90	https://voronezh.cian.ru/sale/surburban/265433424/
6	Воронежская обл., Семилукский р-н, Нижневедугское сельское поселение, с. Избище, Набережная ул	5 336	280 000	52	https://www.avito.ru/hohol/zemelnye_uchastki/uchastok_54_sot._izhs_2341731018

Выводы

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

Таблица 13. Диапазон цен жилых домов

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
38,9-73	6 164	11 556	9 143

Таблица 14. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
3000-5900	52	90	79

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в

общей площади, состоянии отделки, условии торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 2 до 9 месяцев, по данным анализа дат предложений. Исходя из информации, представленной в таблице «Шкала ликвидности» в разделе «7. Анализ ликвидности объекта оценки» настоящего отчета, оцениваемый объект характеризуется средней степенью ликвидности, таким образом, срок экспозиции принят как среднее значение и составляет 5 месяцев.

3.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

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

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

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

3.7. Инвестиции в России в 2023 году¹²

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

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

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

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

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

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

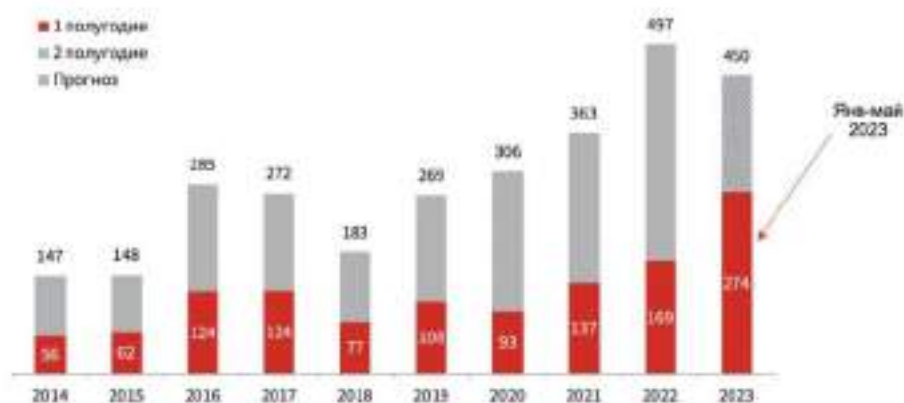


Рисунок 5. Фото: IBC Real Estate

Сегменты-лидеры

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

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

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

Высокий интерес российских инвесторов наблюдался также и в сегменте гостиничной недвижимости, на долю которой пришлось 16% вложений. В денежном эквиваленте объем продаж в такие объекты с января по май вырос в 2,4 раза по сравнению с годовым значением 2022 года и составил 42 млрд руб. Ключевыми сделками стали продажа курорта «Архыз», а также портфеля из десяти отелей в четырех городах России от Wenaas Group компании АФК «Система», отметили в IBC Real Estate.

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

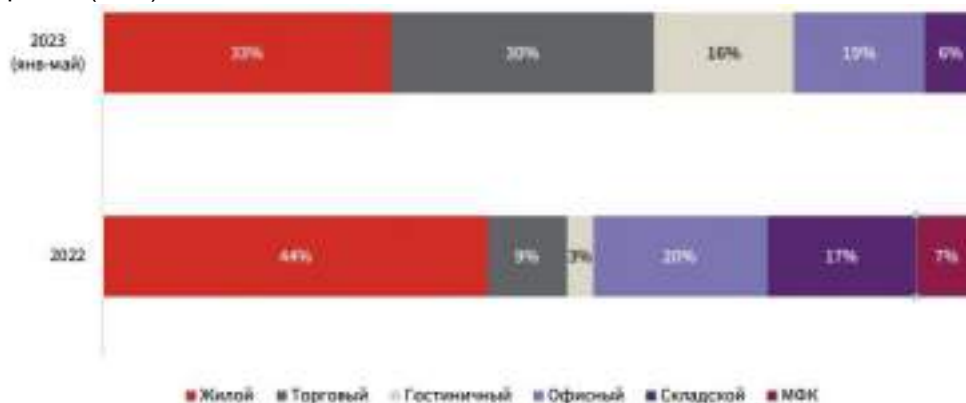


Рисунок 6. Структура инвестиций по секторам недвижимости

Прогноз: активность снизится в 2024 году

Аналитики IBC Real Estate прогнозируют, что инвестиционный интерес в 2023 году сохранится на достаточно высоком уровне, в результате итоговый объем инвестиций в недвижимость России может

превысить 450–480 млрд руб. Это ниже предыдущего, рекордного за всю историю статистики показателя — по итогам 2022 года он составил 494 млрд руб.

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

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

3.8. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

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

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

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Предложения к продаже, опубликованные на общедоступных интернет ресурсах: <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>;
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2022, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022 г.;
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2022, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022 г.;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2022, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.;
- данные аналитического портала «СтатРиелт», по состоянию на 01.01.2024.

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

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

На разброс цен земельных участков обычно влияют следующие факторы:

- Наличие/отсутствие улучшений;
- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Поправка на торг;
- Категория земли / разрешенное использование.
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Удаленность от водных и лесных объектов;
- Рельеф;
- Площадь объекта;
- Снос ветхих зданий, строений и сооружений;

- Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Наличие/отсутствие улучшений

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

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

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

По действующему законодательству предполагаются следующие виды прав на землю:

- Собственность;
- безвозмездное пользование;
- аренда;
- ограниченное пользование чужим земельным участком (сервитут).

К иным видам прав на земельные участки может относиться право застройки, право заключения договора аренды, аренда земельных долей, залог земельного участка, залог арендных имущественных прав, коллективно-долевая Собственность.

По состоянию на дату оценки, наиболее распространённые виды передаваемых прав при купле-продаже земельных участков выступает право собственности и право аренды как долгосрочное, так и краткосрочное. При сопоставлении земельных участков, имеющих различный объем передаваемых прав при продаже, необходимо учитывать данное различие путем введение поправочных коэффициентов.

Размер поправочных коэффициентов на объем передаваемых прав при продаже земельного участка определяется на основании анализа рынка, общения с экспертами рынка недвижимости и сборников по оценке.

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

Таблица 15. *Корректировка на имущественные права*

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

Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,88	1,00
--	------	------	------

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Скидка на торг

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

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

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

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

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022, Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А., скидка на торг для земельных участков под ИЖС находится в диапазоне 12,3-15,0%, среднее значение составляет 13,7%.

Таблица 16. Корректировка на торг

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС	13,7 %	12,3%	15,0%

Категория/Разрешенное использование

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

Корректировка по данному ценообразующему параметру, в случае ее необходимости, вводится на основании Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 N 33995).

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

Таблица 17. Корректировка на категорию/разрешенное использование

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

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

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

Таблица 18. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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

Удаленность от водных и лесных объектов

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

Применение данной корректировки проводилось на основании данных, указанных в «Справочнике оценщика Недвижимости – 2022, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 19. Значение корректирующих коэффициентов, усредненных по городам России, и границы доверительных интервалов

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

Рельеф

Как правило, наличие негативных инженерно-геологических условий, таких как заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д. снижают физические условия эксплуатации земельных участков, а соответственно, снижают их стоимость. Причем влияние данного фактора для участков различного назначения существенно отличается.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2022, Земельные участки. Часть 2», под редакцией Лейфера Л.А, Нижний Новгород 2022 г.»

Таблица 20. Корректировка на рельеф

Земельные участки под жилую застройку			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,79	0,89

Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.01.2024 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3382-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>)

Таблица 21 Корректировка на наличие благоустройства

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,22	1,14
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,05	1,17	1,10
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой , смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для	1,06	1,29	1,15

	участков производственного и складского назначения			
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,13	1,29	1,20
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,14	1,09
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,09	1,04

Примечания:

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

Площадь объекта

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

$$C=b*S^n$$

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

S - общая площадь земельного участка, кв.м.;

b – коэффициент активности рынка;

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.01.2024 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3384-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2024-goda>)

Таблица 22. *Корректировка на площадь для земель населенных пунктов*

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
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	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,22}$

Таблица 23. *Корректировка на площадь для разных категорий земельных участков*

Категория земельного участка	R² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,613	-0,26	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,688	-0,31	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,31}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

Снос ветхих зданий, строений и сооружений

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

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3381-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>)

Таблица 24. Корректировка на снос ветхих зданий, строений и сооружений

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

Примечание:

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

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

Наличие коммуникаций

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.01.2024 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3390-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>)

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3390-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>).

Таблица 25. Размер корректировок на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,28	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость загородной жилой недвижимости

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

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

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

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

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

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Скидка на торг

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

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

Таблица 26. *Корректировка на торг*

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Дачи	14,4%	12,6%	16,2%
Дома	13,7%	11,6%	15,7%
Таунхаусы	13,5%	11,1%	15,9%
Коттеджи	14,1%	11,8%	16,4%

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

Данная поправка вносится в случае, когда объекты аналоги находятся на различном расстоянии от основных магистралей, или имеется большее количество подъездных путей, что в свою очередь, отражается на их транспортной доступности, и существенным образом влияет на их стоимость. Корректировка на местоположение отражает разницу в стоимости объектов, расположенных в охраняемых поселках к стоимости объектов, расположенных в не охраняемых поселках. Согласно данным аналитического сборника «Справочника оценщика недвижимости – 2022, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.», под редакцией Лейфера Л.А. от 0% до 30%, иногда и больше

Таблица 27. *Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов*

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,84	0,88
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,72	0,78
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,64	0,60	0,68
Прочие населенные пункты	0,54	0,49	0,58
3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,86	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,77	0,74	0,79
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,63	0,70
Прочие населенные пункты	0,57	0,53	0,61

Удаленность от водных и лесных объектов

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

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

Таблица 28. Значение корректирующих коэффициентов, усредненных по городам России, и границы доверительных интервалов

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

Общая площадь объекта оценки

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на общую площадь помещений с учетом их состава и капитальности. Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.10.2023 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/312-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-16-01-2024-g/3356-na-obshchuyu-ploshchad-individualnogo-doma-na-01-01-2024-goda>)

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

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

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

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

S – общая площадь дома, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

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

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

S_o – общая площадь оцениваемого дома, ед.

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

Обеспеченность земельным участком³

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

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

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

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

$$S' = S_{\text{Зу}}/S_{\text{Зд}}, \text{ где}$$

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

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

Величина S' - отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

3. Полученные величины умножаются на стоимость кв. м земельного участка Объекта оценки/ Размер корректировки определялся на основании данных сайта http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520.

Износ индивидуального дома

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/312-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-16-01-2024-g/3350-na-iznos-sostoyanie-elementov-funktsionalnoe-i-moralnoe-sootvetstvie-rynku-doma-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>)

Таблица 29. Значение корректировки на износ индивидуального дома

№	Оценка состояния домовладения	Характеристика технического состояния конструкций и элементов домовладения, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			1,00
2	Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку	0,92	0,98	0,95
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,73	0,91	0,79
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,33	0,72	0,55
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо снос и новое строительство	0,10	0,29	0,18

Наружная (внешняя) отделка фасадов дома

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.10.2023 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/312-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-16-01-2024-g/3358-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>)

Таблица 30. Значение корректировки на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены, покрытые высококачественным кирпичом; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом, блокхаусом	1,06	1,08	1,07
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,08	1,15	1,11

Материал стен

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.01.2024 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/312-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-16-01-2024-g/3351-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>)

Таблица 31. Значение корректировки на материал стен.

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно каменные (частично - из легких блоков), с облицовкой или оштукатуренные)			1,00
2	Монолитные сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные кирпичные или блочные и с наружной отделкой облицовочными материалами	1,02	1,07	1,04
3	Облегченные здания	Фундамент — каменный. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,90	0,93	0,92
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий -	0,72	0,83	0,78

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
		металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) утепленные и облицованные			
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,60	0,78	0,70

Наличие инженерных коммуникаций

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/312-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-16-01-2024-g/3357-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-01-204-goda>).

Таблица 32. Значение корректировки на коммуникации

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт" (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	0,98
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,94	0,97	0,96
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,93	0,95	0,94
4	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,89	0,94	0,92
5	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,85	0,93	0,90
6	Угольное, пропановое или пеллетное котельное отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме котельное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,93	0,95	0,94
7	Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,92	0,95	0,94
8	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный	0,98	1,00	0,99

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
		интернет и телевидение (отсутствие / наличие)			

Внутренняя отделка помещений

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника (<https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/312-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-16-01-2024-g/3358-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>).

Таблица 33. Значение корректировки на качество отделки

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки	Здание со стенами, оконными блоками и наружными дверными блоками, с выровненными стяжкой полами, крышей и кровлей, при наличии систем коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, вентиляция), без инженерного оборудования (котлов, кухонных плит, сантех. приборов, светильников, кондиционеров), без внутренних дверных блоков, без шпатлевки и финишной отделки	0,76	0,81	0,77
2	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпатлёваны и покрашены. Полы: стяжка, линолеум, ламинат, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование. Отделочные материалы - эконом-класса качества			1,00
3	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы выполнены из качественных материалов: ламината, линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,07	1,05
4	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,10	1,18	1,13

Благоустройство участка

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Благоустройство участка (гараж, бассейн, дороги, площадки, тротуар, газон, цветники, теплица, оранжерея, навес, садовые насаждения и кустарники, пруд, клумба, беседка, барбекю и пр.) - определены как отношение удельных рыночных цен домовладений (земельный участок совместно с домом, всеми постройками и благоустройством) к ценам домовладений с частичным благоустройством участка и окружения при прочих аналогичных условиях.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника (<https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/312->

Таблица 34. Значения корректировок на благоустройство

№ п/п	Оценка параметра	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Благоустроенное	Участок и придомовая территория обеспечены благоустроенными в очень хорошем состоянии дорожками и площадками, элементами озеленения, подъездной дорогой, каменным или стальным забором, воротами, калитками и другими элементами благоустройства (газон, цветники, декоративные деревья, пруд, беседка, спортивная площадка и другие)	1,11	1,17	1,14
2	Частично благоустроенное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			1,00
3	Неблагоустроенное	Участок и придомовая территория не благоустроены, либо запущены, либо элементы благоустройства изношены	0,91	0,96	0,93
4	Ухоженный сад, виноградник, занимающие не менее половины общей площади земельного участка	Наличие плодоносящего благоустроенного сада (плодовые, декоративные деревья, кустарники, цветники) / отсутствие	1,04	1,08	1,06

Наличие хозпостроек

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

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

Таблица 35. Значение корректировки на наличие хоз. построек.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гараж и т. д.), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозпостроек	1,16	1,14	1,18

Наличие мебели

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

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

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

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/312-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-16-01-2024-g/3360-na-mebel-bytovuyu-tehniku-individualnykh-domov-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>)

Таблица 36. Значение корректировки на наличие мебели

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

3.9. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

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

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

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

Не выявлены.

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

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

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

Таблица 37. Диапазон цен жилых домов

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
38,9-73	6 164	11 556	9 143

Источник: составлено Оценщиком

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

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

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

Таблица 38. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
3000-5900	52	90	79

Источник: составлено Оценщиком

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного

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

Законодательная разрешенность

В соответствии с предоставленными документами, земельный участок имеет разрешенное использование «Для ведения личного подсобного хозяйства», категория земель – Земли населенных пунктов.

Представляется маловероятным изменение данного назначения. Данное назначение подразумевает в нашем случае размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек¹⁵.

Физическая осуществимость

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

Земельный участок, площадью 3880 +/- 22 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Семилукский, с. Вознесенка, ул. Солнечная, 5, с кадастровым номером: 36:28:3500011:2, имеет хороший подъезд. Коммуникации: электроснабжение.

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

Оценщик считает, что по критерию физически возможных вариантов использования наиболее эффективным будет для ведения личного подсобного хозяйства.

Финансовая оправданность

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

Можно сделать вывод, что местоположение оцениваемого земельного участка, а также его окружение делает его местоположение привлекательным для ведения личного подсобного хозяйства.

Максимальная эффективность

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

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

Учитывая тот факт, что разрешенное использование – это «Для ведения личного подсобного хозяйства», принимаем данный вариант использования как единственно возможный.

Законодательная разрешённость

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

В соответствии с представленными документами на земельный участок и индивидуальный жилой дом зарегистрирован следующий вид обременения (ограничения):

- Ипотека в силу закона;
- вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 26.08.2013 № 736 выдан: Правительство Российской Федерации; заявление от 08.07.2020 № 1242 выдан: Представитель ПАО "МРСК Центра" Николаева Н.И.; Содержание ограничения (обременения): Ограничения установлены согласно правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009г. № 160. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях, разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается: а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ; в) использовать любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов; г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами; д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов. 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда; д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра; ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра, а также планировка грунта; з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров; и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли.; Реестровый номер границы: 36:28-6.599; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта: ВЛ 0,4кВ № 2 КТП 214 ПС Лосево; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций

Объекты, расположенные рядом

Земельный участок	Дом (здание)	Земельный участок	Дом (здание)
<p>Кад.номер: 36.28.3500011.2</p> <p>Адрес: Воронежская область, р-н Семилукский, с. Вознесенка, ул. Солнечная, 5</p> <p>Уточненная площадь: 3 680 кв. м</p> <p>В список Поделись</p> <p>Документы объекта</p> <p>Собственник, стоимость и др.</p> <p>Кадастровая стоимость: 659 871,6 руб. заказать справку на дату</p> <p>Риски при сделке: банкротства, аресты, суды полная проверка</p> <p>Координаты: 51.489776, 38.841377</p> <p>Статус: Ранее утленный</p> <p>Категория земель: Земли населенных (земли населенных пунктов)</p> <p>Форма собственности: Частная собственность</p> <p>по документу: Для ведения личного подсобного хозяйства</p>	<p>Кад.номер: 36.28.3500011.8</p> <p>Адрес: Воронежская обл, р-н Семилукский, с. Вознесенка, ул. Солнечная, 4</p> <p>Уточненная площадь: 4 479 кв. м</p> <p>В список Поделись</p> <p>Документы объекта</p> <p>Собственник, стоимость и др.</p> <p>Кадастровая стоимость: 761 743,53 руб. заказать справку на дату</p> <p>Риски при сделке: банкротства, аресты, суды полная проверка</p> <p>Координаты: 51.708323, 38.841702</p> <p>Статус: Ранее утленный</p> <p>Категория земель: Земли населенных (земли населенных пунктов)</p> <p>по документу: Для ведения личного подсобного хозяйства</p>	<p>Кад.номер: 36.28.3500010.16</p> <p>Адрес: Воронежская область, р-н Семилукский, с. Вознесенка, ул. Солнечная, 17</p> <p>Уточненная площадь: 4 999 кв. м</p> <p>В список Поделись</p> <p>Документы объекта</p> <p>Собственник, стоимость и др.</p> <p>Кадастровая стоимость: 830 179,93 руб. заказать справку на дату</p> <p>Риски при сделке: банкротства, аресты, суды полная проверка</p> <p>Координаты: 51.708137, 38.836846</p> <p>Статус: Ранее утленный</p> <p>Категория земель: Земли населенных (земли населенных пунктов)</p> <p>Форма собственности: Частная собственность</p> <p>по документу: Для ведения личного подсобного хозяйства</p>	<p>Кад.номер: 36.28.3500009.5</p> <p>Адрес: Воронежская область, р-н Семилукский, с. Вознесенка, ул. Солнечная, ул. 20</p> <p>Уточненная площадь: 8 385 кв. м</p> <p>В список Поделись</p> <p>Документы объекта</p> <p>Собственник, стоимость и др.</p> <p>Кадастровая стоимость: 1 426 036,95 руб. заказать справку на дату</p> <p>Риски при сделке: банкротства, аресты, суды полная проверка</p> <p>Координаты: 51.761984, 38.837195</p> <p>Статус: Ранее утленный</p> <p>Категория земель: Земли населенных (земли населенных пунктов)</p> <p>по документу: Для ведения личного подсобного хозяйства</p>

Проанализировав рядом расположенные земельные участки, оценщиком выявлено, что в окружении расположены земельные участки Для ведения личного подсобного хозяйства. Оценщик делает вывод, что местоположение оцениваемого земельного участка делает привлекательным его Для ведения личного подсобного хозяйства.



Согласно данным публичной кадастровой карты и ПЗЗ, все рядом расположенные земельные участки располагаются в одной территориальной зоне. Для земельных участков, расположенных внутри одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент, который определяет основу правового режима земельных участков, как и всего, что находится над и под поверхностью земли и используется в процессе застройки и эксплуатации зданий, строений, сооружений:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Проанализировав обременения на земельный участок, оценщик приходит к выводу, что на возможность использования земельного участка данные обременения не влияют.

Физическая осуществимость

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

В ходе анализа предоставленной документации и изучения фотоматериалов, предоставленных заказчиком, было выявлено, что в настоящее время жилое помещение может использоваться по назначению. Объект недвижимости пригоден для дальнейшей эксплуатации в текущем варианте.

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

Финансовая оправданность

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

Объект оценки находится в удобном по транспортной доступности месте. Единственным возможным и наиболее вероятным способом использования является проживание в жилом доме, после проведения ремонтных работ.

Максимальная эффективность

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

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

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

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учёта и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

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

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

оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно п.1 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 16.04.2022 г. №200, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки. Не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

5.2. Сравнительный подход

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

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

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

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

5.2.1. Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода

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

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

<http://www.cian.ru>

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

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

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

5.2.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сайты агентств недвижимости:

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

Допущение:

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

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

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

Исходные данные для верификации

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

Обоснование выбора единицы сравнения

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

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

Можно выделить несколько основных критерий выбора единицы сравнения:

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

Формирование репрезентативной выборки

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

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

Обоснование выбора/отказа от использования в качестве аналога

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

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

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

Таблица 39. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3 ¹⁷	Объект-аналог №4
Местоположение	Воронежская область, р-н Семилукский, с. Вознесенка, ул. Солнечная, 5	Воронежская область, р-н Семилукский, с Кондрашовка, ул Тенистая, 5	Воронежская обл., Семилукский р-н, с. Нижняя Ведуга, Садовая ул.	Воронежская область, р-н Семилукский, с/с Нижневедугское, с Нижняя Ведуга, ул 8 Марта, уч. №10"А"	Воронежская область, Семилукский район, Перлевка село, Тенистая ул., 12
Кадастровый номер	36:28:3500011:2	36:28:6900002:1	-	36:28:5800001:4	-
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Площадь земельного участка, кв. м	3880	4046 ¹⁶	3000	4200 ¹⁶	5000
Наличие/отсутствие улучшений	Условно не застроен	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Снос ветхих зданий, строений и сооружений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков	Условно не огорожен	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования ¹⁷	Для ведения личного подсобного хозяйства	ЛПХ	ЛПХ ¹⁸	ЛПХ	ЛПХ ¹⁸
Коммуникации ¹⁷	Электроснабжение	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Цена предложения, руб.	-	350 000	270 000	350 000	450 000
Цена предложения, руб. за кв. м	-	87	90	83	90
Дата предложения	07.02.2024	11.01.2024	16.01.2024	04.02.2024	25.12.2023
Источник информации	Данные предоставлены заказчиком	https://www.avito.ru/zemlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_izhs_3385651110	https://www.avito.ru/hohol/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_2153336248	https://www.avito.ru/zemlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot_izhs_2966798028	https://voronezh.cian.ru/sale/suburban/265433424/
Комментарии	-	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, получены из объявления. Данные о местоположении, ври и площади уточнены на публичной кадастровой карте	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, получены из объявления. Данные о местоположении, ври и площади уточнены на публичной кадастровой карте	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, получены из объявления. Данные о местоположении, ври и площади уточнены на публичной кадастровой карте	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, получены из объявления. Данные о местоположении, ври и площади уточнены на публичной кадастровой карте

¹⁶ Площадь согласно Публичной кадастровой карте, по кадастровому номеру по адресу объекта-аналога, указанного в объявлении

¹⁷ ВРИ и перечень коммуникаций уточнены по телефонам, указанным в объявлениях

¹⁸ На основании анализа Кадастровой карты

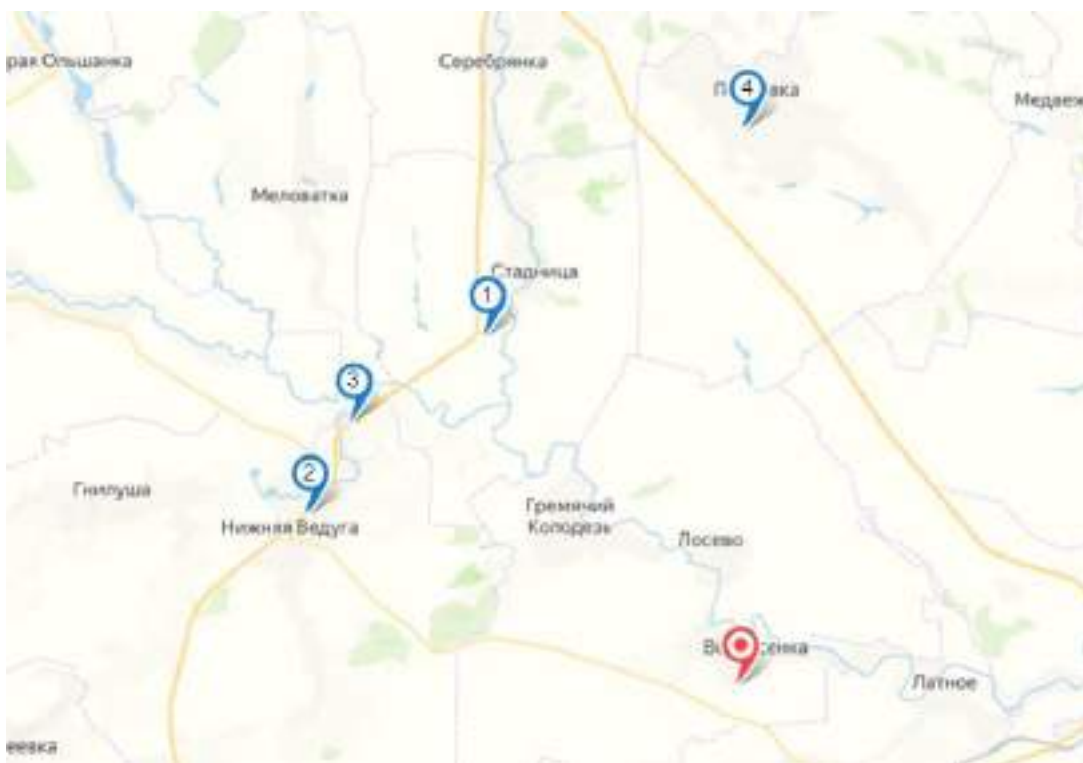


Рисунок 7. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Воронежской области (источник: maps.yandex.ru)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

- Поправка на торг;
- Общая площадь;
- Наличие инженерных коммуникаций.

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

- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Категория земли / разрешенное использование;
- Наличие/отсутствие улучшений;
- Снос ветхих зданий, строений и сооружений;
- Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков;
- Удаленность от водных объектов;
- Рельеф;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка.
- Охрана территории;

Скидка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

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

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

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

ретроспективные данные сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

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

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022, Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А., скидка на торг для земельных участков под ИЖС находится в диапазоне 12,3-15,0%, среднее значение составляет 13,7%.

Таблица 40. Корректировка на торг

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Земельные участки под ИЖС	13,7 %	12,3% - 15,0%

К объектам-аналогам принята корректировка на уторговывание в размере -13,7%. Коэффициент корректировки составляет **0,863**.

Общая площадь

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

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

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

S - общая площадь земельного участка, кв.м.;

b – коэффициент активности рынка;

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.01.2024 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3384-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2024-goda>)

Таблица 41. Корректировка на площадь для земель населенных пунктов

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
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	$K s = (So/Sa) \wedge -0,22$

Таблица 42. Корректировка на площадь для разных категорий земельных участков

Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,613	-0,26	$K s = (So/Sa) \wedge -0,26$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,688	-0,31	$K s = (So/Sa) \wedge -0,31$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

Таблица 43. Расчет поправки на общую площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв.м	3 880,0	4 046,0	3 000,0	4 200,0	5 000,0
Уравнение зависимости	$y = (So/Sa)^{\Lambda-0,22}$				
Корректировка на площадь	-	1,009	0,945	1,018	1,057

Наличие инженерных коммуникаций

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.01.2024 (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3390-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>)

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Статриелт (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3390-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>).

Таблица 44. Размер корректировок на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,28	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.

2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.

3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.

4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

P.S. В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) плату подсоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации

(это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

Таблица 45. Расчет поправки на наличие инженерных коммуникаций

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Коммуникации	Электроснабжение	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Коэффициент коммуникаций	1,030	1,000	1,000	1,000	1,000
Коэффициент корректировки	-	1,030	1,030	1,030	1,030
* =1,030/1 Корректирующие коэффициенты приняты по нижней границе диапазона в связи с тем, что коммуникации проходят по границе участков, подключение к сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения)					

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Таблица 46. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб.	-	350 000	270 000	350 000	450 000
Цена предложения, руб. за кв. м	-	87	90	83	90
Корректировка на имущественные права					
Вид передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	87	90	83	90
Корректировка на условия финансирования					
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	87	90	83	90
Корректировка на условия продажи (предложения)					
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	87	90	83	90
Корректировка на условия рынка					
Дата предложения	07.02.2024	11.01.2024	16.01.2024	04.02.2024	25.12.2023
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	87	90	83	90
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,863	0,863	0,863	0,863
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	75	78	72	78
Корректировка на вид использования					
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	75	78	72	78
Характеристики месторасположения объекта					
Статус населённых пунктов	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	75	78	72	78
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	75	78	72	78
Корректировка на различие физических характеристик					
Площадь, кв. м	3 880,0	4 046,0	3 000,0	4 200,0	5 000,0
Корректировка на площадь	-	1,009	0,945	1,018	1,057
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	76	74	73	82
Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие улучшений	Условно не застроен	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Снос ветхих строений/сооружений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Коэффициент корректировки		1,000	1,000	1,000	1,000
Коммуникации	Электроснабжение	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на коммуникации	1,030	1,030	1,030	1,030	1,030
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	78	76	75	84
Коэффициент вариации	5%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – до 10%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			
Удельный вес аналога	-	0,283	0,225	0,267	0,225
Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м		78			
Площадь оцениваемого земельного участка, кв. м		3 880,0			
Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается		302 640			
Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается, округленно		303 000			

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Земельного участка с кадастровым номером 36:28:3500011:2, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, с. Вознесенка, ул. Солнечная, дом № 5, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 07.02.2024 округленно составляет¹⁹:

303 000 (Триста три тысячи) руб. НДС не облагается

¹⁹ Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.

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

Исходные данные для верификации

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

Обоснование выбора единицы сравнения

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом²⁰. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка.

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

Формирование репрезентативной выборки

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

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

Обоснование выбора/отказа от использования в качестве аналога

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

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

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

²⁰ Источник информации: Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. М.: КноРус, 2010. С. 477.

Таблица 47. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Характеристики месторасположения объекта					
Местоположение	Воронежская область, Семилукский район, с. Вознесенка, ул. Солнечная, дом № 5	Воронежская обл., Семилукский р-н, с. Гнилуша	Воронежская обл., Семилукский р-н, Нижневедугское сельское поселение, с. Нижняя Ведуга, Солнечная ул.	Воронежская обл., Нижнедевицкий р-н, Андреевское сельское поселение, с. Андреевка	Воронежская обл., Семилукский р-н, Нижневедугское сельское поселение, с. Избище, Набережная ул.
Кадастровый номер дома	36:28:3000009:72	-	-	-	-
Кадастровый номер ЗУ	36:28:3500011:2	-	-	-	-
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Состав передаваемых прав на объект					
Вид права на Жилой дом	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики					
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Общая площадь, кв. м*	49,90	73	62	70	38,9
Площадь земельного участка, кв. м	3880	2000	4000	2600	1650
Коэффициент обеспеченности ЗУ	0,0129	0,0365	0,0155	0,0269	0,024
Износ индивидуального дома	Условно-удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Наружная (внешняя) отделка фасадов дома	Фасад без отделки	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой
Материал стен	Деревянные	Бревно	Бревно	Бревно	Бревно
Наличие коммуникаций	электроснабжение: есть; водопровод: нет; канализация: нет; газоснабжение: нет; отопление печное: есть	электроснабжение: есть; водопровод: нет; канализация: нет; газоснабжение: нет; отопление печное: есть	электроснабжение: есть; водопровод: нет; канализация: нет; газоснабжение: нет; отопление печное: есть	электроснабжение: есть; водопровод: нет; канализация: нет; газоснабжение: нет; отопление печное: есть	электроснабжение: есть; водопровод: нет; канализация: нет; газоснабжение: нет; отопление печное: есть
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Внутренняя отделка помещений	Простая внутренняя отделка ²¹	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
Экономические характеристики					
Назначение объекта	Жилое	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Текущее использование	Жилое	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Прочие характеристики					
Наличие мебели	Отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отсутствует

²¹ Состояние внутренней отделки учтено в физическом состоянии здания

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Благоустройство участка	Частично благоустроен	Частично благоустроен	Частично благоустроен	Частично благоустроен	Частично благоустроен
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Хоз. Постройки	Хоз. Постройки	Хоз. Постройки	Хоз. Постройки	Хоз. Постройки
Стоимостные характеристики					
Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	450 000	650 000	650 000	390 000
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	6 164	10 484	9 286	10 026
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации					
Дата предложения	Данные, предоставленные Заказчиком	25.01.2024	02.02.2024	27.01.2024	17.01.2024
Контактная информация		89805516485	89587361102	89805309830	89587930330
Источник информации		https://www.avito.ru/hohol/doma_dachi_kottedzhi/dacha_73_m_na_uchastke_20_sot._1755183300	https://www.avito.ru/hohol/doma_dachi_kottedzhi/doma_62_m_na_uchastke_40_sot._3217203193	https://www.avito.ru/hohol/doma_dachi_kottedzhi/dom_70_m_na_uchastke_26_sot._2963091744	https://www.avito.ru/hohol/doma_dachi_kottedzhi/dom_389_m_na_uchastke_165_sot._3842390992
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров		В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь жилого дома, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние жилого дома, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь жилого дома, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние жилого дома, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь жилого дома, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние жилого дома, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь жилого дома, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние жилого дома, вид права на земельный участок и его площадь.

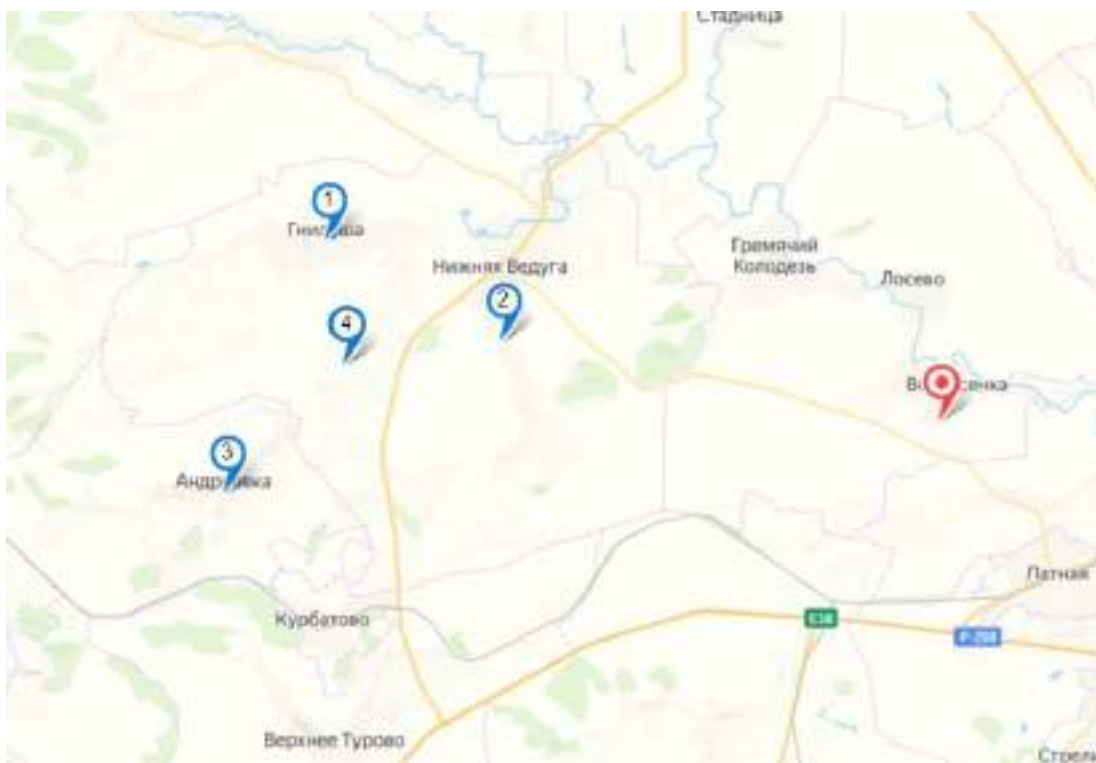


Рисунок 8. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Воронежской области (источник: maps.yandex.ru)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

- Поправка на торг;
- Общая площадь;
- Износ индивидуального дома;
- Наружная (внешняя) отделка фасадов дома;
- Обеспеченность земельным участком.

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

- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Материал стен;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Внутренняя отделка помещений;
- Наличие типовых хозяйственных построек;
- Удаленность от водных и лесных объектов;
- Благоустройство участка;
- Наличие мебели;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Наличие ландшафтного дизайна.

Скидка на торг

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

скидка на торг.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

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

Таблица 48. *Корректировка на торг*

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

К расчету принята корректировка на уторговывание по в размере «-13,7%». Коэффициент корректировки **0,863**.

Общая площадь объекта оценки

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на общую площадь помещений с учетом их состава и капитальности. Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.10.2023 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/312-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-16-01-2024-g/3356-na-obshchuyu-ploshchad-individualnogo-doma-na-01-01-2024-goda>)

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

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

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь дома, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

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

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

S_o – общая площадь оцениваемого дома, ед.

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

Таблица 49. *Расчет поправки на общую площадь*

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв.м	49,90	73	62	70	38,9
$K_s = (S_o/S_a)^{-0,14}$					
Корректировка на площадь	-	1,055	1,031	1,049	0,966

Износ индивидуального дома

Критерием оценки физического (технического) состояния жилого дома в целом и его долгоживущих конструктивных элементов, и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами жилого дома своих первоначальных технических

и эксплуатационных качеств. Очевидно, что степень физического износа жилого дома влияет на его потребительские качества и, как следствие, на его рыночную стоимость.

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/312-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-16-01-2024-g/3350-na-iznos-sostoyanie-elementov-funktionalnoe-i-moralnoe-sootvetstvie-rynku-doma-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>)

Таблица 50. Значение корректировки на износ индивидуального дома

№	Оценка состояния домовладения	Характеристика технического состояния конструкций и элементов домовладения, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			1,00
2	Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку	0,92	0,98	0,95
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,73	0,91	0,79
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,33	0,72	0,55
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо снос и новое строительство	0,10	0,29	0,18

Таблица 51. Расчет поправки на износ

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Состояние	Условно-удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Корректировка	-	0,696	0,696	0,696	0,696
* = 0,55/0,79					

Наружная (внешняя) отделка фасадов дома

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.10.2023 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/312-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-16-01-2024-g/3358-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>)

Таблица 52. Значение корректировки на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены, покрытые высококачественным кирпичом; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом, блокхаусом	1,06	1,08	1,07
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,08	1,15	1,11

Таблица 53. Расчет поправки на отделку фасадов

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Состояние	Фасад без отделки	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой
Корректировка	-	0,935	0,935	0,935	0,935
*=1/1,07					

Обеспеченность земельным участком

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

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

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

$$S' = S_{зу}/S_{зд}$$

, где

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

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

Величина S' - отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

5. Полученные величины умножаются на стоимость кв. м земельного участка Объекта оценки/ Размер корректировки определялся на основании данных сайта http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520.

Таблица 54. Расчет поправки на обеспеченность земельным участком

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь зу, кв. м	3880	2000	4000	2600	1650
Площадь зданий, кв. м	49,9	73	62	70	38,9
Отношение площади земельного участка к площади зданий и сооружений	77,76	27,40	64,52	37,14	42,42
Отклонение	-	50,36	13,24	40,62	35,34
Рыночная стоимость ЗУ, руб./кв. м		78			
Корректировка, руб./кв. м	-	3 928	1 033	3 168	2 757

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n -го аналога.

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

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

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

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

Таблица 55. Расчет рыночной стоимости единого объекта

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	6 164	10 484	9 286	10 026
Корректировка на имущественные права					
Вид права на Жилой дом	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	6 164	10 484	9 286	10 026
Корректировка на условия финансирования					
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	6 164	10 484	9 286	10 026
Корректировка на условия продажи (предложения)					
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	6 164	10 484	9 286	10 026
Корректировка на условия рынка					
Дата предложения	07.02.2024	25.01.2024	02.02.2024	27.01.2024	17.01.2024
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,863	0,863	0,863	0,863
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	5 320	9 048	8 014	8 652
Корректировка на вид использования					
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Назначение объекта	Жилое	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	5 320	9 048	8 014	8 652
Характеристики месторасположения объекта					
Местоположение	Воронежская область, Семилукский район, с. Вознесенка, ул. Солнечная, дом № 5	Воронежская обл., Семилукский р-н, с. Гнилуша	Воронежская обл., Семилукский р-н, Нижневедугское сельское поселение, с. Нижняя Ведуга, Солнечная ул.	Воронежская обл., Нижнедевицкий р-н, Андреевское сельское поселение, с. Андреевка	Воронежская обл., Семилукский р-н, Нижневедугское сельское поселение, с. Избище, Набережная ул.
Статус населённого пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	5 320	9 048	8 014	8 652
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	5 320	9 048	8 014	8 652
Корректировка на различие физических характеристик					
Общая площадь, кв. м	49,90	73	62	70	38,9
Коэффициент корректировки	-	1,055	1,031	1,049	0,966

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Износ индивидуального дома	Условно-удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Коэффициент корректировки	-	0,696	0,696	0,696	0,696
Наружная (внешняя) отделка фасадов дома	Фасад без отделки	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой
Коэффициент корректировки	-	0,935	0,935	0,935	0,935
Материал стен	Деревянные	Бревно	Бревно	Бревно	Бревно
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Наличие коммуникаций	электроснабжение: есть; водопровод: нет; канализация: нет; газоснабжение: нет; отопление печное: есть	электроснабжение: есть; водопровод: нет; канализация: нет; газоснабжение: нет; отопление печное: есть	электроснабжение: есть; водопровод: нет; канализация: нет; газоснабжение: нет; отопление печное: есть	электроснабжение: есть; водопровод: нет; канализация: нет; газоснабжение: нет; отопление печное: есть	электроснабжение: есть; водопровод: нет; канализация: нет; газоснабжение: нет; отопление печное: есть
Коэффициент корректировки	1,086	1,000	1,000	1,000	1,000
Внутренняя отделка помещений	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Наличие мебели	Отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отсутствует
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Благоустройство участка	Частично благоустроен	Частично благоустроен	Частично благоустроен	Частично благоустроен	Частично благоустроен
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Хоз. Постройки	Хоз. Постройки	Хоз. Постройки	Хоз. Постройки	Хоз. Постройки
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Площадь земельного участка, кв. м	3880	2000	4000	2600	1650
Абсолютная корректировка	-	3 928	1 033	3 168	2 757
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	7 580	7 104	8 639	8 196
Коэффициент вариации	9%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – до 10%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			
Удельный вес аналога	-	0,160	0,364	0,230	0,246
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1213	2586	1987	2016
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м					7 802
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.					389 320
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. округленно					389 000
Стоимость улучшений земельного участка (Жилого дома), руб.					86 320
Стоимость улучшений земельного участка (Жилого дома), руб. округленно					86 000

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Единого объекта (жилого дома, с кадастровым (условным) номером 36:28:3000009:72 и Земельного участка с кадастровым номером: 36:28:3500011:2) расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, с. Вознесенка, ул. Солнечная, дом № 5, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 07.02.2024 округленно составляет²²:

389 000 (Триста восемьдесят девять тысяч) руб.

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

5.3. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Доходный подход

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

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании

денежных потоков и капитализации дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

Таблица 56. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для единого объекта

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Жилой дом, общей площадью 49,9 кв.м., кадастровый номер 36:28:3000009:72 и земельный участок, общей площадью 3880 +/- 22 кв. м, кадастровый номер 36:28:3500011:2, расположенные по адресу: Воронежская область, Семилукский район, с. Вознесенка, ул. Солнечная, дом № 5	Не применялся	389 000	Не применялся

Таблица 57. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для земельного участка

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Земельный участок, площадью 3880 +/- 22 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Семилукский, с. Вознесенка, ул. Солнечная, 5, с кадастровым номером: 36:28:3500011:2	Не применялся	303 000	Не применялся

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

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

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

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

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

Таблица 58. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости единого объекта

Жилой дом, общей площадью 49,9 кв.м., кадастровый номер 36:28:3000009:72 и земельный участок, общей площадью 3880 +/- 22 кв. м, кадастровый номер 36:28:3500011:2, расположенные по адресу: Воронежская область, Семилукский район, с. Вознесенка, ул. Солнечная, дом № 5		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	389 000	1,0
Результаты доходного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Итоговая рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	389 000	

Таблица 59. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости индивидуального жилого дома

Жилой дом, назначение: жилое, площадью 49,9 кв.м., расположенное по адресу: Воронежская область, Семилукский район, с. Вознесенка, ул. Солнечная, дом № 5, с кадастровым номером: 36:28:3000009:72		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	86 000	1,0
Результаты доходного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Итоговая рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	86 000	

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

Земельный участок, площадью 3880 +/- 22 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Семилукский, с. Вознесенка, ул. Солнечная, 5, с кадастровым номером: 36:28:3500011:2		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	303 000	1,0
Результаты доходного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Итоговая рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	303 000	

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом допустимого округления составляет²³:

Таблица 61. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	389 000 (Триста восемьдесят девять тысяч) руб.
в том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 3880 +/- 22 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Семилукский, с. Вознесенка, ул. Солнечная, 5, с кадастровым номером: 36:28:3500011:2	303 000 (Триста три тысячи) руб.
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 49,9 кв.м, расположенный по адресу: Воронежская область, Семилукский район, с. Вознесенка, ул. Солнечная, дом № 5, с кадастровым номером: 36:28:3000009:72	86 000 (Восемьдесят шесть тысяч) руб.

²³ Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации жилых домов и земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.

7. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Таблица 62. Шкала ликвидности²⁴

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

Таблица 63. Сроки экспозиции загородной недвижимости²⁵

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам *		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	2	3	3	4	4	6
2	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	3	13	6	5	5	7
3	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 150 кв.м. до 200 кв.м. с земельным участком	5	17	9	7	9	11
4	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 200 кв.м. и более с земельным участком	10	18	18	10	18	22
5	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	1	3	4	3	4	4
6	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью от 150 кв.м. до 200 кв.м. с земельным участком	1	3	5	3	3	6
7	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью 200 кв.м. и более с земельным участком	10	10	14	10	13	15
8	Садовый участок с расположенными на нем зданиями, строениями и др. сооружениями	7	9	8	3	4	4
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правами долговой собственности на участок	3	3	5	4	5	7

Примечания:

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

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

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

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

- верхняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большей общей площадью, или с завышенными ценовыми ожиданиями продавца, другие факторы низкой ликвидности.

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

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

²⁴ Источник информации: Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.)

²⁵ <https://statielt.ru/>

- 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 Воронежской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

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

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

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 2 до 9 месяцев. Исходя из информации, представленной в таблице «Шкала ликвидности» настоящего отчета, оцениваемый объект характеризуется средней степенью ликвидности, таким образом, срок экспозиции принят как среднее значение и составляет 5 месяцев.

8. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно статье 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ: «под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества».

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

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

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

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

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

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

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

Определение расчётных параметров происходит поэтапно:

- Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение **рыночной стоимости** V_m согласно требованиям действующего законодательства. Согласно расчетам, произведенным выше, рыночная стоимость объекта недвижимости, составляет **389 000 руб.**
- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции** t_r – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества, определенного Оценщиком ранее как ликвидного с низким показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **5 месяцам.**

- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции** t_f - срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию, на оценку и составляет **3 мес.**
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования** $t_d = t_r - t_f = 5 - 3 = 2$ **месяца = 0,166 года.**
- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки дисконта** i , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки, что составляет **16%** (https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/).
- Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным **12.**
- Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента K_e , учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки **среднее**, степень специализации объекта оценки - **незначительная**. В соответствии со следующей таблицей (*источник - Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции», Украина, Консалтинговая группа «Каупервуд», 2003*) коэффициент K_e , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость, будет равен **0,85.**

Таблица для определения коэффициента K_e .

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

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

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

$$k_l = \frac{0,85}{\left(1 + \frac{0,1600}{12}\right)^{0,166 * 12}} = 0,83$$

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

$$389\,000 \times 0,83 = 322\,870$$

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

323 000 (Триста двадцать три тысячи) руб.

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 64. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки²⁶.

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	389 000 (Триста восемьдесят девять тысяч) руб.
Ликвидационная стоимость, руб.	323 000 (Триста двадцать три тысячи) руб.
В том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 3880 +/- 22 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Семилукский, с. Вознесенка, ул. Солнечная, 5, с кадастровым номером: 36:28:3500011:2	303 000 (Триста три тысячи) руб.
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 49,9 кв.м., расположенный по адресу: Воронежская область, Семилукский район, с. Вознесенка, ул. Солнечная, дом № 5, с кадастровым номером: 36:28:3000009:72	86 000 (Восемьдесят шесть тысяч) руб.

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

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

- В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»).

Отчёт утвердил Руководитель клиентского сервиса, действующий на основании доверенности №23-2/08 от 01.08.2023

О.В. Ходаева

Оценщик

Е.А. Прокопенко

²⁶ В соответствии с п. 2 ст. 146 НК РФ «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости величина НДС не применима.

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

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

11. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

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

11.1. Фотоматериалы

Осмотр объекта оценки 25.01.2024г.

























11.2. Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.01.2024г. № КУВИ-001/2024-23716771

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Воронежской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2024, поступившего на рассмотрение 24.01.2024, сообщаем, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости



Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Итого разделов: 8	Всего листов выписки: 14
24.01.2024г. № КУВИ-001/2024-23716771			
Кадастровый номер:	36:28:3500011:2		
Номер кадастрового квартала:	36:28:3500011		
Дата присвоения кадастрового номера:	04.08.2002		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	36:28:8(3)		
Адрес:	Воронежская область, р-н Семилукский, с. Волосеевка, ул. Солнечная, 5		
Площадь:	1880 +/- 22		
Кадастровая стоимость, руб.:	6598716		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	36:28:3000006:72		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства		
Сведения о кадастровом аналоге:	уточненным местоположением границы земельного участка с К/№ 36:28:3500011:2, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, с. Волосеевка, ул. Солнечная, 5		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, рубящего охраняется:	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, иной зоны:	данные отсутствуют		



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
24.01.2024г. № КУИИ4-001/2024-23716771			
Кадастровый номер:		36:28:3500011:2	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждена проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусмотренных статьями 38.1 и 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми земельный участок предоставлен в пользование, аренду или иное использование органами государственной власти или органами местного самоуправления, возмездно в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отчуждении 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 для государственных нужд Российской Федерации, государственной собственности на которые не распространяются:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об ограниченных правах на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограниченный прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 05.08.2020; реквизиты документа-основания: постановления от 26.08.2013 № 736 выдан: Правительство Российской Федерации; заявления от 08.07.2020 № 1242 выдан: Представитель ЦАО "МРОК Центр" Никитов И.И.		

ИНТЕРНЕТ-ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО	 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Средства: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И ГАРАНТИИ Должность: с 27.06.2021 по 01.08.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
24.01.2024г. № КУИИ4-001/2024-23716771			
Кадастровый номер:		36:28:3500011:2	
Получатель выписки:	Олегофи Кристина Эдуардовна, действительной на основании документа " " от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893		

ИНТЕРНЕТ-ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО	 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Средства: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И ГАРАНТИИ Должность: с 27.06.2021 по 01.08.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Лист 2 из 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов 8	Всего листов выписки: 14
24.01.2024г. № КУВН-001/2024-23716771		Кадастровый номер: 36.28.3500011.2	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Артамонова Лида Сергеевна, 02.12.1961г., с. Виноный Геттинг, Российская Федерация, СНИЛС 144-630-737-53 Паспорт гражданина Российской Федерации серии 2006 №844415, выдан 08.08.2007, Отделением УФМС России по Воронежской области в Семилукском районе Воронежской обл., Семилукской р-н, с. Виноный Водуль, ул. Кавказская, д.29
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 36.28.3500011.2-36/091/2020-4 26.10.2020 09:16:50
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		26.10.2020 09:16:50
	номер государственной регистрации:		36.28.3500011.2-36/091/2020-4
	срок, на который установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:		180 месяцев
	лицо, в пользу которого устанавливается ограничение права и обременение объекта недвижимости:		ПАО "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица, описанные государственной регистрацией:		данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Договор купли-продажи индивидуального жилого дома и земельного участка, выдан 15.10.2020 Кредитный договор, № 464820, выдан 15.10.2020 данные отсутствуют

номер выписки/выписки	 ДОКУМЕНТ НАДЕЖНО ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Ссылка: https://nls.fedres.ru/2024/01/24/23716771 Инициалы: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Действителен с 17.06.2021 по 04.06.2026	инициалы, фамилия
-----------------------	---	-------------------

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов 8	Всего листов выписки: 14
24.01.2024г. № КУВН-001/2024-23716771		Кадастровый номер: 36.28.3500011.2	
	сведения об управлении имуществом и о договоре залога, если такой договор заключен для управления имуществом:		данные отсутствуют
	сведения о документах, которыми осуществляется управление обремененной документальной задолжностью или залогом:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Законные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии реалитива об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Привлечены ли сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (ипотека, прекращена право), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

номер выписки/выписки	 ДОКУМЕНТ НАДЕЖНО ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Ссылка: https://nls.fedres.ru/2024/01/24/23716771 Инициалы: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Действителен с 17.06.2021 по 04.06.2026	инициалы, фамилия
-----------------------	--	-------------------

Земельный участок в/д объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
24.01.2024г. № КУВН-001/2024-23716771			
Кадастровый номер:		16:28:3500011:2	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	данные отсутствуют	



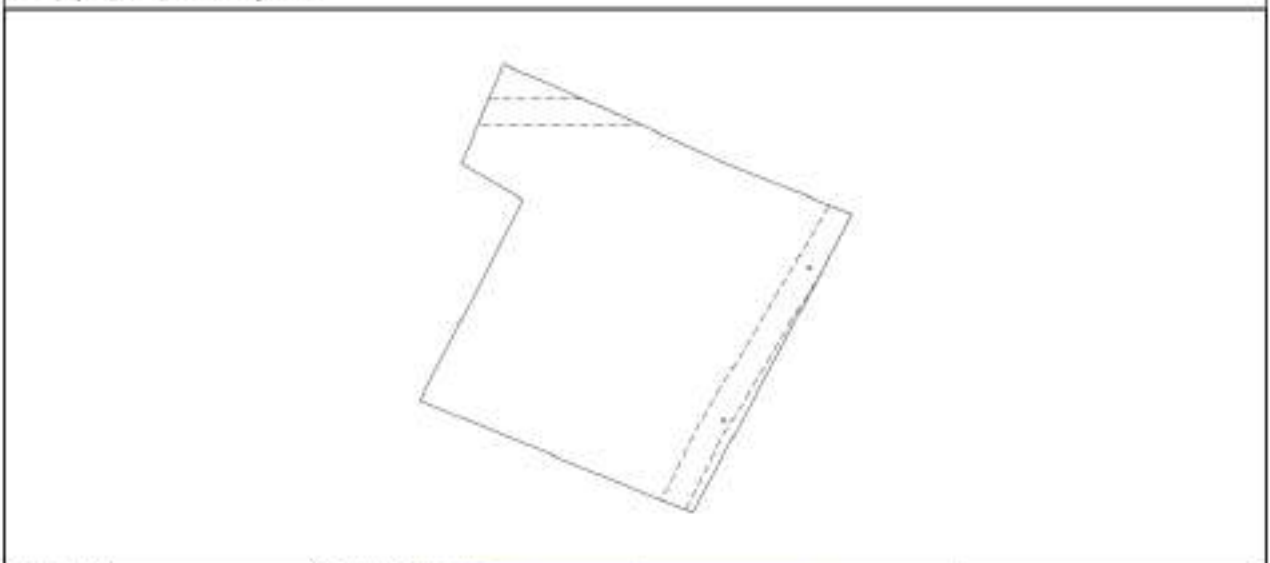
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	ИННОВАЦИИ, ФИНАНСЫ
----------------------------------	--------------------

Реквизит Лист 7

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

Земельный участок в/д объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
24.01.2024г. № КУВН-001/2024-23716771			
Кадастровый номер:		16:28:3500011:2	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб: 1:500	Словесное описание:		
----------------	---------------------	--	--



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	ИННОВАЦИИ, ФИНАНСЫ
----------------------------------	--------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 14	
24.01.2024г. № КУВН-001.2024-23716771							
Кадастровый номер:				36:28:3500011:2			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки поворота на	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков	
1	2	3	4	5	7	8	
1	1.1.1	114°13.4'	39.19	данные отсутствуют	36:28:3500011:8	адрес отсутствует	
2	1.1.2	111°41.9'	23.61	данные отсутствуют	36:28:3500011:8	адрес отсутствует	
3	1.1.3	208°9.1'	63.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	1.1.4	292°27.5'	55.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	1.1.5	27°22.0'	42.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	1.1.6	298°53.8'	13.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	1.1.7	23°9.9'	20.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	1.1.8	112°34.8'	8.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
9	1.2.9	113°34.5'	0.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	1.2.10	23°34.5'	0.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	1.2.11	292°57.7'	0.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	1.2.12	204°26.6'	0.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
13	1.3.13	114°26.6'	0.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
14	1.3.14	23°34.5'	0.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	1.3.15	293°34.5'	0.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	1.3.16	203°57.7'	0.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	



полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

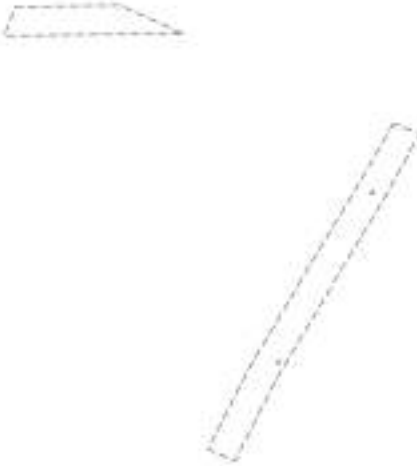
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 3	
24.01.2024г. № КУВН-001.2024-23716771					
Кадастровый номер:			36:28:3500011:2		
Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м	
	X	Y		4	5
1	2	3	4	5	
1	517241.44	1274853.96	-	0.1	
2	517225.36	1274889.7	-	0.1	
3	517216.63	1274911.64	-	0.1	
4	517160.25	1274881.47	-	0.1	
5	517181.53	1274829.49	-	0.1	
6	517219.34	1274840.36	-	0.1	
7	517226.13	1274817.75	-	0.1	
8	517244.85	1274845.76	-	0.1	
1	517241.44	1274853.96	-	0.1	
1	517206.44	1274903.09	-	0.1	
2	517206.99	1274903.34	-	0.1	
3	517206.75	1274903.88	-	0.1	
4	517206.2	1274903.64	-	0.1	
1	517206.44	1274903.09	-	0.1	
1	517177.6	1274887.06	-	0.1	
2	517178.14	1274887.3	-	0.1	
3	517177.9	1274887.85	-	0.1	
4	517177.35	1274887.61	-	0.1	
1	517177.6	1274887.06	-	0.1	



полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
24.01.2024г. № КУБН-001/2024-23716771			
Кадастровый номер:		36.28.3500011.2	
План (частей, частей) земельного участка		Учетный номер части: 36.28.3500011.2/1	
			
Масштаб: 1:300	Основные обозначения:		

 ДОКУМЕНТ ПУБЛИКАЦИИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Средство формирования электронной подписи Выдано Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии Датировано: 27.06.2024 в 09:05:29		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8
24.01.2024г. № КУБН-001/2024-23716771		
Кадастровый номер:		36.28.3500011.2
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
36.28.3500011.2/1	440	<p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 26.08.2013 № 736-ПП/2013 Правительства Российской Федерации; заявление от 08.07.2020 № 1242-ПП/2020 Представителя ПАО "МРСК Центра" Никитских Н.И.; Содержание ограничения (обременения): Ограничения установлены согласно правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009г. № 160. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе: править и их повреждать или уничтожать, и повредить, прервать или приостановить работу электросетевого хозяйства граждан и юридических лиц, а также повредить или нанести экологический ущерб и материальный ущерб, в том числе: набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; бросать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и выделов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу в объекты электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и выделов; находиться в пределах охранных зон территории и помещений распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях, разводить огонь в пределах охранных зон воздушных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; выполнять сварочно-монтажные работы ударными механизмами, обращаться тяжестью массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов в охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действующих, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил; запрещается дискредитировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; бросать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, павильоны, заборы для свалки, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с безопасным движением людей, не занятых выполнением</p>

 ДОКУМЕНТ ПУБЛИКАЦИИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Средство формирования электронной подписи Выдано Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии Датировано: 27.06.2024 в 09:05:29		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
24.01.2024г. № КУВН-001/2024-23716771			
Кадастровый номер:		36:28:3500011:2	
	<p>распределенных в установленном порядке работ: устанавливать любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов; бросать якоря с судов и осуществлять их провол с огдынями вкормы, цепями, якорями, якорюшками в трюмах; осуществлять провол судов с подтяжками стрелами якорей и других механизмов 10. В пределах охраняемых или без письменного разрешения о составлении сетевых организаций юридическими и физическими лицам выполняются строительные, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; буровые, взрывные, измерительные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель дикого леса и вырубкой деревьев и кустарников; сантехнические, электротехнические и пожаротехнико-санитарные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений пресноводными орудиями ловца, устройство водозоев, ивнов и затопка ям; доработка судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки прохода проводов воздушных линий электропередачи через водозоев менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня польена воды при наводке с проезд машин и механизмов, имеющих высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра; дренажные работы на глубине более 0,3 метра, а также планировка (грунтос) почвы сельскохозяйственных угодий в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров; дренажные сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли; Регистрационный номер границы: 36:28-6-599; Вид объекта регистра: граница; Зем с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охраняемая зона объекта: ИЛ 0.4сВ № 2. ВТН 214 ПС Лосово; Тип зоны: Охраняемая зона инженерных коммуникаций</p>		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороной Исполнительного государственного учреждения «Белорусский государственный центр регистрации недвижимости» Регистрационный номер документа: 36:28:3500011:2 Дата подписания: 27.06.2024 09:08:2024		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
--	--	-------------------

Раздел 4.2 Лист 13

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
24.01.2024г. № КУВН-001/2024-23716771				
Кадастровый номер:		36:28:3500011:2		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 36:28:3500011:2/1				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность, определенная измерениями характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	517218.38	1274907.23	-	-
2	517218.63	1274911.64	-	-
3	517208.28	1274907.17	-	-
4	517205.55	1274905.65	-	-
5	517174.93	1274887.26	-	-
6	517160.8	1274880.13	-	-
7	517162.72	1274875.49	-	-
8	517177.27	1274882.84	-	-
9	517208.06	1274901.32	-	-
1	517218.38	1274907.23	-	-
1	517206.44	1274905.09	-	-
2	517206.2	1274905.64	-	-
3	517206.75	1274905.88	-	-
4	517206.99	1274905.34	-	-
1	517206.44	1274905.09	-	-
1	517177.6	1274887.06	-	-
2	517177.35	1274887.61	-	-
3	517177.9	1274887.85	-	-
4	517178.14	1274887.3	-	-
1	517177.6	1274887.06	-	-
1	517238.42	1274860.67	-	-

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороной Исполнительного государственного учреждения «Белорусский государственный центр регистрации недвижимости» Регистрационный номер документа: 36:28:3500011:2 Дата подписания: 27.06.2024 09:08:2024		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
---	--	-------------------

Экспонированный учётная запись наименование индивидуальности					
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2. 2		Всего разделов: 8	Всего листов матрицы: 14
31.01.2024г. № КУ001-001/2024-2371671					
Кодированный номер:			36-28-3500011-2		
1	2	3	4	5	
2	517233.5	1274873.61	-	-	
3	517233.28	1274840.81	-	-	
4	517238.29	1274842.95	-	-	
1	517238.42	1274860.67	-	-	

ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ ПОДРОБНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТАЦИОННАЯ ЭЛЕКТРОННАЯ ПОДПИСЬ</p> <p>Центральный исполнительный орган государственной власти Министерства природных ресурсов и экологии Республики Казахстан Информационно-технологический департамент Адрес: Алматы, м. Б. Мухомбетов, 11/10, 100000</p>	ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ ПОДРОБНОСТИ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.01.2024г. № КУВИ-001/2024-23715980

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Воронежской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2024, поступившего на рассмотрение 24.01.2024, сообщая, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:



Раздел 1 Лист 1

Данные об объекте недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1, 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
24.01.2024г. № КУВИ-001/2024-23715980			
Кадастровый номер:	36:28:3060009:72		
Номер кадастрового квартала:	36:28:3060009		
Дата прекращения кадастрового номера:	15.01.2014		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Инигиарный номер 8412; Условный номер 36:28:35:00:011:0002:8412		
Местоположение:	Воронежская область, Семилукский район, с. Ветхоселка, ул. Солнечная, дом № 5		
Площадь:	49.9		
Назначение:	Жилое		
Назначение:	индивидуальный жилой дом		
Количество этажей, в том числе надземных этажей:	1, в том числе надземных 0		
Материал наружных стен:	Деревянные		
Подъезд в многоквартирном здании по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1993		
Кадастровая стоимость, руб.:	482837.89		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположены объект недвижимости:	36:28:3500011:2		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, от которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения об исключении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения об исключении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		



ПОЛНОЕ АДМИНИСТРАТИВНОЕ РЕГИСТРАЦИОННОЕ УЧЕТНОЕ УСТРОЙСТВО	ИНВЕСТИЦ. КОМПЕТЕНЦ.
--	----------------------

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.01.2024г. № КУИИ-001/2024-23715980			
Кадастровый номер:	36:28:3000009:72		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов владения:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исключено, ранее учтено"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Оксена Кристина Эдуардовна, действующий(ая) на основании документа " " от имени клиента Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключевой пары электронной подписи Регистрационный номер сертификата: 7707083893 Действителен с 27.06.2021 по 04.09.2024		Инициалы, фамилия
Полное наименование должности		

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

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.01.2024г. № КУИИ-001/2024-23715980			
Кадастровый номер:	36:28:3000009:72		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Аршиван Людмила Саркисовна, 02.12.1961, с Нижегородской области, Российская Федерация, СНИЛС: 144-630-757 53 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 2006 №844419, выдан 08.08.2007, Окаленным УФМС России по Воронежской области в Семилукском районе Воронежская обл, Семилукский р-н, с Нижняя Везува, ул.Кавказская, д.29
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 36:28:3000009:72-36:091/2020-4 26.10.2020 09:16:30
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		26.10.2020 09:16:30
	номер государственной регистрации:		36:28:3000009:72-36:091/2020-5
	срок, на который установлены ограничительные права и обременения объекта недвижимости:		790 месяцев
	лицо, в пользу которого установлены ограничительные права и обременения объекта недвижимости:		ПАО "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи индивидуального жилого дома и земельного участка, выдан 15.10.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		Кредитный договор, № 464820, выдан 15.10.2020 данные отсутствуют

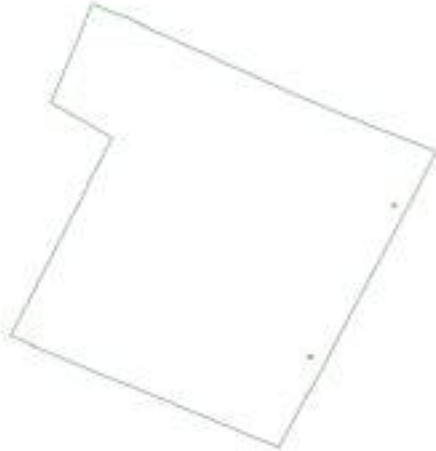
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключевой пары электронной подписи Регистрационный номер сертификата: 7707083893 Действителен с 27.06.2021 по 04.09.2024		Инициалы, фамилия
Полное наименование должности		

Титул		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Лист № 2 раздела 2		Всего листов выписки: 3
24.01.2024г. № КУВН/001/2024-13715960		
Кадастровый номер		36:28:3000009:72
5	Сведения об оформлении залогом и о договоре утилизации залогом, если такой договор заключен для утилизации ипотечной;	данные отсутствуют
6	Сведения о дею-ипотеке, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной;	
7	Сведения о наличии изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотечном;	
8	Договоры участия в долевом строительстве;	не зарегистрированы
9	Заключены в судебном порядке право уречения;	данные отсутствуют
10	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица;	данные отсутствуют
11	Сведения о наличии и отмене регистрации права;	данные отсутствуют
12	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
13	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют
14	Проверки в сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости);	отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторона: ИЖИТИИ/МОИТ/ИПСО/П/П/Э/ДОМ Место: ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И САРТРАФИИ Дата/время: 02.11.2024 в 14:49:26	инициалы, фамилия

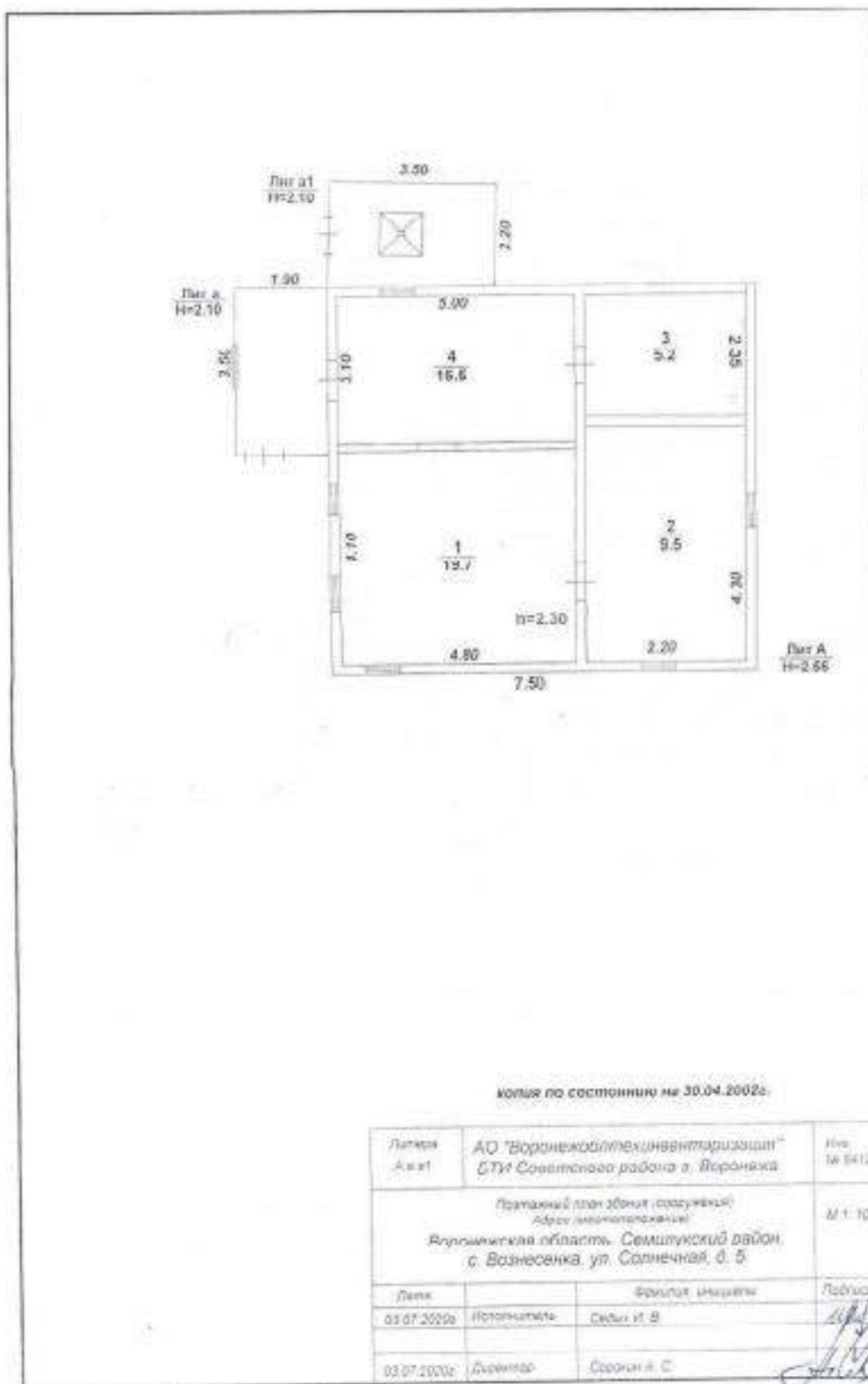
Раздел 5 Лист 5

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

Титул			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
Лист № 1 раздела 5		Всего листов выписки: 5	
24.01.2024г. № КУВН/001/2024-23715960			
Кадастровый номер		36:28:3000009:72	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке (ях)			
			
Масштаб: 1:900	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторона: ИЖИТИИ/МОИТ/ИПСО/П/П/Э/ДОМ Место: ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И САРТРАФИИ Дата/время: 02.11.2024 в 14:49:26	инициалы, фамилия

Выкопировка из технического паспорта по состоянию на 30.04.2002г.



11.3. Копии объявлений о продаже объектов-аналогов Объект - аналог № 1 для оцениваемого земельного участка

avito.ru/zemlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_tzhs_3385651110



Данная страница является копией объявления с сайта Avito. В шапке сайта присутствуют ссылки: [Данная страница](#), [Карьера в Avito](#), [Помощь](#), [Категории](#), [Поиск](#). В правом верхнем углу отображены значки уведомлений, избранного и меню объявлений.

Avito Поиск по объявлениям

Товары и Услуги: [Услуги](#) | [Земельные участки](#) | [Дачи](#) | [Помещения \(ИЖС\)](#)

Участок 40 сот. (ИЖС)

[Добавить избранное](#) | [Сравнить](#) | [Добавить в корзину](#)

350 000 Р
8 700 Р за сотку
[или 8 700 000 руб за сотку](#)

8 980 342-05-12

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ваш вопрос?](#) [Тут ответить?](#)

[Когда можно позвонить?](#)

Продать
Частное лицо
14 Avito с 14-04-2014
[Дополнительная информация](#)
Звонки: 1 800 000

[Получить уведомление](#)
[Подписаться на продавца](#)

Об участке
Площадь: 40 сот. | Расстояние до центра города: 12 км

avito.ru/zemlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_tzhs_3385651110

Расположение

Ворожжогово с/п., Селигусский р/н, Станция сельское поселение, с. Кондратьевы, Танкетка ул.

[Отобразить карту](#)



Описание

Площадка с/п, дачный земельный участок 40 сотки (Кондратьевы, ул. Танкетка, д. 5).
Свет, вода, газ по улице.
Земля в участке с двух сторон.
Подходит для круглогодичного проживания (есть дача, сад, мангальник) и для дачи.
Рейсовые автобусы ходят 2 раза в день.
Рядом районный пруд и река.
До остановок 5 минут ходьбы.
Документы готовы к сдаче.
Минимально оформлено.
Звонить с 10:00 до 18:00.
Кадастровый номер 36:28:0000021

Идет загрузка... (1 января 2014) | 138 просмотров (116 человек)

[Уведомить](#)

350 000 Р

8 700 Р за сотку
[или 8 700 000 руб за сотку](#)

8 980 342-05-12

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ваш вопрос?](#)

[Тут ответить?](#)

[Когда можно позвонить?](#)

Продать
Частное лицо
14 Avito с 14-04-2014
[Дополнительная информация](#)
Звонки: 1 800 000



[Получить уведомление](#)


[Подписаться на продавца](#)

Участки — 36:28:6900002:1

Земельный участок 36:28:6900002:1
 Воронежская область, р-н Семилукский, с/пос. Кондрашовка, ул. Тавястая, 5
 Для ведения личного подсобного хозяйства

План ЗУ → План МК →

Информация	Услуги
тип	Объект недвижимости
вид	Земельный участок
настроенный номер	36:28:6900002:1
настроенный кадастр	36:28:6900002
адрес	Воронежская область, р-н Семилукский, с/пос. Кондрашовка, ул. Тавястая, 5
площадь участка	4 046 кв. м
статус	Ранее учтенный
назначение земли	Земли населённых пунктов
разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
форма собственности	Частная собственность
настроенная стоимость	463 914,36 руб.
дата отчисления	01.01.2022



Объект - аналог № 2 для оцениваемого земельного участка

avito.ru/izhok/zemelnyye_uchastki/uchastok_30_sot_izh_2153336248

Avito

Участок 30 сот. (ИЖС)

270 000 Р

8 015 542-17-01

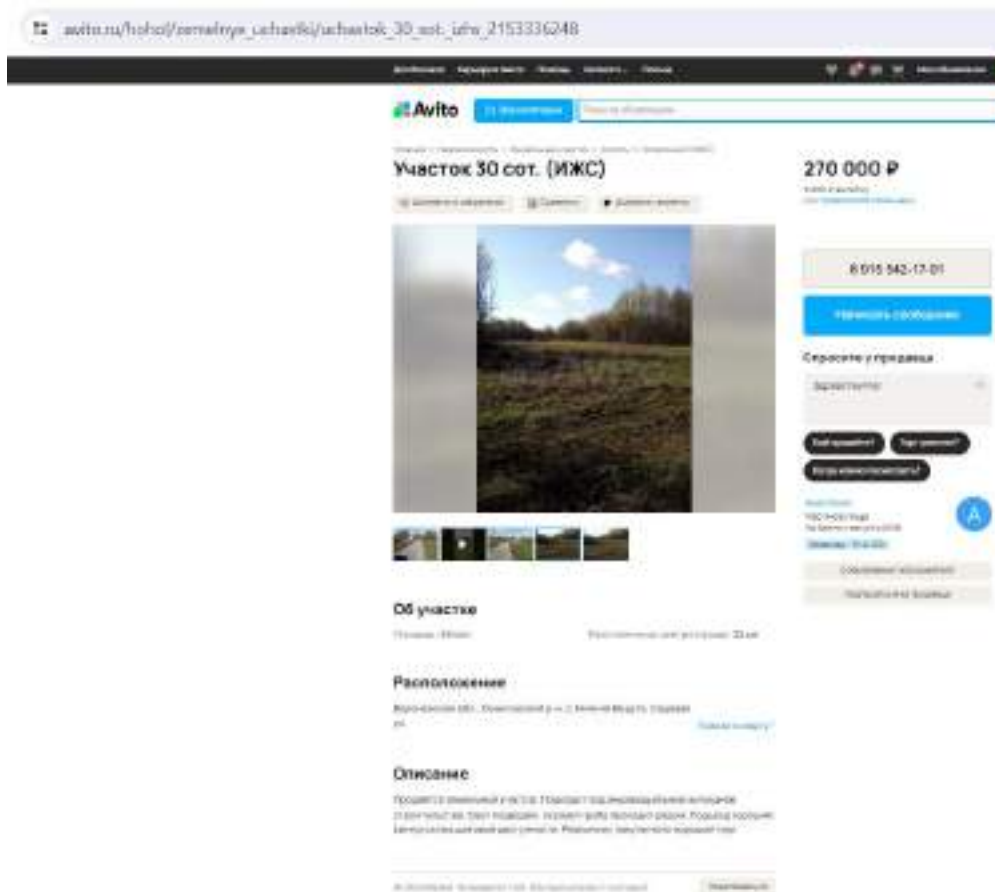
Участок 30 сот. (ИЖС)

Спросите у продавца

Об участке

Расположение

Описание



Земельный участок 36:28:5800001:4 [Скачать выписку](#)

Воронежская область, р-н Семилукский, с/п Нижневедугское, с Нижняя Ведуга, ул 8 Марта, уч. №107А*

Для ведения личного подсобного хозяйства



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	36:28:5800001:4
Кадастровый квартал:	36:28:5800001
Адрес:	Воронежская область, р-н Семилукский, с/п Нижневедугское, с Нижняя Ведуга, ул 8 Марта, уч. №107А*
Площадь, документарная:	4 200 кв. м
Статус:	Ранее утленный
Виды разрешенного использования:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	676 536 руб.
Дата определения:	01.01.2022

Объект аналог № 4 для оцениваемого земельного участка

.../www.avito.ru/land/uchastki/land/50433424/

АВИТО
Бронируйте жилье посуточно


АВИТО

Квартиры | Дома | Комнаты | Бизнес-отели | Отели | Отели-апартаменты | Отели-эконом | Отели-люкс | Отели-премиум | Отели-элит

Участок, 50 сот.

Домовладение, Земельный участок, Земельный участок, Земельный участок

10 фотографий



10 фотографий

450 000 ₽

Средняя цена за кв.м. по району

Площадь участка

10 сот. 00 кв. м

450 000 ₽

+7 910 733 95 32

Позвоните и получите консультацию

Ваше мнение важно для нас

Спасибо

Агентство

Земельный участок

450 000 ₽

10 сот. 00 кв. м

Средняя цена за кв.м. по району

Площадь участка

10 сот. 00 кв. м

450 000 ₽

+7 910 733 95 32

Позвоните и получите консультацию

Ваше мнение важно для нас

Спасибо

126






Объект аналог № 1 для оцениваемых улучшений

avito.ru/hohol/doma_dachi_kottezh/dacha_73_m_na_uchastke_20_sot_1755183301

Avito [Помощь](#) [Почта](#)

Дача 73 м² на участке 20 сот. **450 000 Р**

[Дом](#) [Дача](#) [Дом и дача](#)



690 551-04-05

[Позвоните продавцу](#)

Смотрите у продавца

[Позвоните](#) [Написать](#)

[Нужна консультация?](#)

Получите уведомление

[Почта](#)

Телефон: +7 495 551-04-05

[Ссылка: avito.ru/1755183301](#)

Информация о продавце

[Почта](#) [Телефон](#)

О даче

Эксплуатация: Б	Площадь участка: 20 сот.	Площадь дома: 73 м ²	Площадь участка: 20 сот.
Эксплуатация: Т	Кровля: черепица	Состояние: отличное	Состояние: отличное
Состояние: отличное	Состояние: отличное	Состояние: отличное	Состояние: отличное

Расположение

Иркутская обл., Селенгинский р-н, с. Баянгол

Описание

Дача-коттедж

Объект аналог № 2 для оцениваемых улучшений

avito.ru/hohol/doma_dachi_kottedzhi/dom_62_m_na_uchastke_40_sot_3217203193


Домашнее Бизнес-центр Товары Услуги Услуги Поиск

Avito 32. Веконструкция

1 этаж | 1 комната | 1 д/з. сан-узел | 1 ванна | 1 душ

Дом 62 м² на участке 40 сот.

Домовая книга | Статус | Добавить фото



650 000 Р

8 588 736-11-02

Получить консультацию
Позвоните сейчас

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Дарственная

Подать заявку | Подать заявку

Запросить консультацию

Описание
Материалы и материалы


О доме

<ul style="list-style-type: none"> Универсальность Площадь: 62 м² Площадь участка: 40 сот Этажей: одно Возраст: не указано Материалы: кирпич, газобетон, пенобетон, пеноплекс Строительная фирма 	<ul style="list-style-type: none"> Состояние: хорошее Почти - новая Проект: не указано Объект: не указано Инфраструктура: не указано Детский сад: не указано Рестораны: не указано
---	---

avito.ru/hohol/doma_dachi_kottedzhi/dom_62_m_na_uchastke_40_sot_3217203193

Расположение

Воронежская обл., Семилукский р-н, Монастырское сельское поселение, с/пос. Воды, Солнечный



650 000 Р

8 588 736-11-02

Получить консультацию
Позвоните сейчас

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Дарственная

Подать заявку | Подать заявку

Запросить консультацию

Описание

Продается дом с фундаментом в Воронежской обл. Семилукский р-н. Участок 40 соток, индивидуальное строительство. Для получения информации, обращайтесь по тел.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первоначальный взнос	Среднемесячные платежи
650 000 Р	110 000 Р	20 000 Р

Одна квартира в нескольких банках

Нет посредников в сделке
Позвоните прямо сейчас и узнайте подробности

Получить консультацию | Позвоните прямо сейчас и узнайте подробности

3217203193 | Воронежская обл. | Семилукский район | Монастырское сельское поселение | с/пос. Воды | Солнечный

Объект аналог № 3 для оцениваемых улучшений

avito.ru/hohol/doma_dachi_kottedzhi/dom_70_m_na_uchastke_26_sot_2963091744

Дом в продаже | Продажа в Москве | Продажа | Продажа | Продажа

Avito | Москва | Продажа объявлений

Новые | Популярность | Дача, дом, коттедж | Ипотека | Дом

Дом 70 м² на участке 26 сот.

0 Девять комнат | 44 Спальни | 2 Детские комнаты

650 000 Р

0 291 Р за м²
0 291 Р за м²
2 475 700
Популярность

8 980 530-88-30

Позвонить продавцу
Позвонить нескольким продавцам

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продаете? | Вы ищете?

Не забудьте оценить объявление!

4.9 (10 оценок) | 26 отзывов

Агентство
на Avito: номер 2963091744

Ваше объявление

Забронировать объявление

Позвонить продавцу


О доме

Кол-во комнат: 9	Площадь дома: 70 м²	Площадь участка: 26 сот	Отопленный этаж: 1	Вид строения: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	
Год постройки: 1908	На первом этаже: брус	Терраса или веранда: есть	Коммуникации: электричество	Пол: паркет, ламинат	Наличие гаража: нет

avito.ru/hohol/doma_dachi_kottedzhi/dom_70_m_na_uchastke_26_sot_2963091744

Расположение

Варшавская обл., Володарский р-н, Андреевский сельсовет, поселение с Андреево



Описание

Продается дом площадью 70 м² на индивидуальном участке в селе Андреево. Дом построен из кирпича, имеет 9 комнат, 44 спальни, 2 детские комнаты, ванную, туалет, кухню, коридор, прихожую, террасу, веранду, гараж, электричество, газ, водопровод, канализацию, отопление. Рядом школа, детский сад, магазин, аптека, клуб, библиотека, клуб. Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС).

Ипотека со скидкой на Avito

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
650 000 Р	150 000 Р	20 лет

Сделайте заявку в несколько банков

NET-адресов или предложений нет

Позвонить продавцу | Позвонить нескольким продавцам

© 2023 Avito. Страница 1 из 12 | 1000 объявлений | Помощь | Поддержка

Объект аналог № 4 для оцениваемых улучшений

avito.ru/hohol/doma_dachi_kottedzhi/dom_389_m_na_uchastke_165_sot_3842390992

Дом 38,9 м² на участке 16,5 сот. 390 000 Р

8 958 793-03-30

Написать сообщение

Спросите у продавца

Адрес тут

Бай просит! Торгуем!

Компаниям не писать!

ИП Демидов
Александр
Ирина Александровна

Позвоните или напишите

Ирина Александровна
Директор ООО Спринг

О доме

Площадь участка: 1
Площадь дома: 38,9 м²
Площадь участка: 16,5 сот
Этажей в доме: 1
На каком этаже: Внизу, в отдельном корпусе (70%)

Многоэтажный, кирпичный, панельный, монолитный
Ремонт: средний, отличный
История: в собственности продавца 21 мес

avito.ru/hohol/doma_dachi_kottedzhi/dom_389_m_na_uchastke_165_sot_3842390992

Расположение

Воронежская обл., Семилукский р-н, Нахимовский сельсовет, поселение: с. Набаша, набережная ул.

390 000 Р

8 958 793-03-30

Написать сообщение

Спросите у продавца

Адрес тут

Бай просит! Торгуем!

Компаниям не писать!

ИП Демидов
Александр
Ирина Александровна

Позвоните или напишите

Ирина Александровна
Директор ООО Спринг

Описание

Предлагается к продаже отдельно стоящий дом и садик из кирпича в селе Семилукского района - с. Набаша. Единственное месторасположение. Расстояние до г. Воронеж - 87 км. Дом деревянный, обшит сайдингом, первое отопление, участок огорожен, газ по улице, оросительная - глубина 2 км. Новому собственнику мебель и техника остается в ПОДАРОК! Удобен для дачного участка. Рядом река (на opposite), лесопарковая зона, где можно прогуляться, насладиться свежим воздухом и провести время с пользой. Имеется церковь, школа и детский сад находится 3 км (длина полет на дальнем расстоянии). Дачный участок идеально подходит как для дачи, так и для круглогодичного проживания. МЫ ЖДЕМ ВАШЕГО ЗАКАЗА МЕНТА - В ВАШЕЙ РУКАХ. Звоните, оговорим подробно оплату за все интересующие вопросы и договоримся о просмотре.

ИП Демидов
Александр
Ирина Александровна

Позвоните или напишите

Ирина Александровна
Директор ООО Спринг

11.4. Копии документов исполнителя и оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФЦИ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2300SB40R8618 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик».	
Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, г. Москва, в.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, этаж а1, помещ. 1 ком. 49,55	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА 500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 150 000 руб. 00 коп. (Сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,03% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» сентября 2023 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» сентября 2023 г. по «23» сентября 2024 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:


А.С. Иванов

М.П. Для страховых документов

Дата выдачи Страхового полиса: «15» сентября 2023 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2300SB40R5533

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Прокопенко Екатерина Андреевна		
<p>Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:</p> <ul style="list-style-type: none"> - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, и результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности. 		
<p>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>		
<p>Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности. 		
Страховая сумма	Страховая премия	
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	3 250 руб. 00 коп. (Три тысячи двести пятьдесят рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,065% от страховой суммы	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «08» июня 2023 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «08» июня 2023 г.	по «07» июня 2024 г.
<p>Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по настоящему Договору страхования.</p> <p>К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).</p> <p>Договор страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, вооруженные мятежи, восстания, террористические операции, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а так же на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.</p>		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

 /А.С. Иванов/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «06» июня 2023 г.

ДОВЕРЕННОСТЬ №23-2/08

г. Москва

«01» августа 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик», зарегистрированное в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, место нахождения: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, этаж А1, помещ. 1 ком. 49, 55, ИНН 7842358640 в лице Генерального директора Шараповой Марины Александровны, действующей на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает:

Ходаеву Ольгу Вячеславовну, 10.06.1983 г.р., место рождения: пос. Знаменка Знаменский район Тамбовская обл., паспорт РФ: 46 21 487775, выдан ГУ МВД России по Московской области 19.02.2022 г., код подразделения 500-107,

быть представителем Общества в организациях всех форм собственности, во всех государственных и негосударственных органах и учреждениях, перед всеми физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, по любым вопросам связанным с оказанием оценочных и консалтинговых работ и услуг, услуг по оценке имущества,


для чего предоставляется право подписывать (в том числе квалифицированной электронной подписью) от имени Общества итоговые результаты оказанных услуг и выполненных работ по заключенным договорам в виде Отчетов об оценке и заключений о стоимости, а также информационные письма и коммерческие предложения.

Настоящая доверенность выдана до 01.08.2024 г. без права передоверия и не дает права поверенному заключать сделки, а также совершать иные действия, направленные не на обеспечение деятельности ООО «Мобильный оценщик»

В целях осуществления указанных полномочий Поверенным, Доверитель заверяет нижеуказанные подпись Поверенного, а также образец оттиска печати, подлежащей применению Поверенным:

Образец подписи	Образец оттиска печати, используемой при осуществлении полномочий по настоящей доверенности
	

Генеральный директор
ООО «Мобильный оценщик»

 М.А. Шарапова

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке
202000286

Документ о квалификации

Регистрационный номер

ПН-32470

Город Москва

Дата выдачи

31 марта 2022 г.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Прокопенко Екатерина Андреевна

прошла (е) профессиональную переподготовку в (на)

ООО «КонтурПроф»

по программе профессиональной переподготовки
«Оценка стоимости бизнеса»

Решением от

31 марта 2022 года

Диплом подтверждает присвоение квалификации
Оценщик бизнеса

и дает право ведения профессиональной деятельности в сфере
Оценки стоимости бизнеса

Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

Зайцева А.Г.

Богородский В.Е.

Кавлаурова Е.А.



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 033704-1

« 03 » июня 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Проконенко Екатерине Андреевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » июня 20 22 г. № 253

Директор  А.С. БУЖИК

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » июня 20 25 г.

Квалификационный аттестат





www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Прокопенко Екатерина Андреевна

паспорт: серия 4621 № 383066, выдан 30.10.2021 г.
ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Код подразделения: 500-168

включен в реестр СРО «СФСО»:
10.06.2022, регистрационный № 992

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 «10» июня 2023г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

0363

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



info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Екатерины Андреевны

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

Прокопенко Екатерина Андреевна

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

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 10.06.2022 г. за регистрационным № 992
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

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

№ 033704-1 от 03.06.2022 по направлению «Оценка недвижимости»
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления
оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на «10» июня 2022г.

Дата составления выписки «10» июня 2022г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»


М.А. Скатов

