



ООО «Мобильный оценщик»

109147, Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10,
помещение 30/4

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 №1-240712-1054558

об оценке рыночной и ликвидационной стоимости жилого дома, площадью 94,7 кв. м, с кадастровым номером 01:05:0600008:221, и земельного участка общей площадью 600 +/- 5 кв. м с кадастровым номером 01:05:0600008:212, расположенных по адресу: Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский муниципальный район, Сельское поселение Козетское, аул Козет, улица Шоссейная, дом 71

| | |
|--|--|
| Основание для проведения оценки: | Договор № 50003821932 от 29.10.2021 и Задание на оценку № 1-240712-1054558 от 12.07.2024 |
| Дата оценки: | 15.07.2024 |
| Срок (период) проведения работ по оценке: | с 12.07.2024 по 15.07.2024 |
| Дата составления Отчета об оценке: | 15.07.2024 |
| Цель проведения оценки: | Определение рыночной и ликвидационной стоимости для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей. |
| Заказчик Отчета: | ПАО «СБЕРБАНК» |

Москва 2024 г.

Структура Отчета

| | | |
|--------|---|-----|
| 1. | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ | 3 |
| 1.1. | ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 3 |
| 1.2. | ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 4 |
| 1.3. | УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ | 6 |
| 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 | 7 |
| 1.4.3. | ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ | 8 |
| 1.5. | СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 9 |
| 1.6. | СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА ... | 10 |
| 1.7. | ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ..... | 10 |
| 1.8. | ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ..... | 10 |
| 1.9. | ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ..... | 12 |
| 2. | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 13 |
| 2.1. | ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 13 |
| 2.2. | КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 14 |
| 2.2.1. | ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ..... | 14 |
| 2.2.2. | КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 15 |
| 2.2.3. | КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 17 |
| 2.2.4. | АНАЛИЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ | 17 |
| 2.2.5. | ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ | 17 |
| 2.3. | ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | 18 |
| 3. | АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 19 |
| 3.1. | АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 19 |
| 3.1.1. | АНАЛИЗ ОБЩЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА МАЙ 2024Г. | 19 |
| 3.1.2. | ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ | 20 |
| 3.1.3. | КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ 2024 ГОДА В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ | 26 |
| 3.1.4. | СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ АДЫГЕЯ В ЯНВАРЕ-МАЕ 2024. | 28 |
| 3.2. | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕКТОРА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ | 30 |
| 3.3. | АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ | 31 |
| 3.3.1. | ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ АДЫГЕЯ | 31 |
| 3.4. | АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ АДЫГЕЯ, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ | 33 |
| 3.5. | АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ | 34 |
| 3.6. | ИНВЕСТИЦИИ В РОССИИ ПО ИТОГАМ I КВАРТАЛА 2024 ГОД. | 35 |
| 3.7. | ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 36 |
| 3.8. | АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 50 |
| 3.9. | ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕКТОРАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА | 51 |
| 4. | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 52 |
| 5. | ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ..... | 54 |
| 5.1. | ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 54 |
| 5.2. | СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД..... | 55 |
| 5.2.1. | ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА..... | 55 |
| 5.2.2. | РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ | 56 |
| 5.2.3. | РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ | 65 |
| 5.3. | ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД | 77 |
| 5.4. | ДОХОДНЫЙ ПОДХОД..... | 77 |
| 5.4.1. | ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА..... | 78 |
| 6. | СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ..... | 79 |
| 7. | АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 81 |
| 8. | РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 82 |
| 9. | ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 84 |
| 10. | ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ..... | 85 |
| 11. | СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ..... | 86 |
| 11.1. | ФОТОМАТЕРИАЛЫ | 87 |
| 11.2. | КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 89 |
| 11.3. | КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИК | 137 |

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1. Основные факты и выводы

| Наименование | Описание |
|--|---|
| Номер Отчета об оценке | 1-240712-1054558 |
| Основание для проведения оценки | Договор № 50003821932 от 29.10.2021 между Заказчиком – ПАО Сбербанк и Исполнителем – ООО «Мобильный оценщик» и Задание на оценку № 1-240712-1054558 от 12.07.2024 |
| 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) | <p>Земельный участок, площадью 600 +/- 5 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с возможностью ведения подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Адыгея(Адыгея), Тахтамукайский муниципальный район, Сельское поселение Козетское, аул Козет, ул. Шоссейная, з/у 71, с кадастровым номером: 01:05:0600008:212, без учета ограничений (обременений) «Запрещение регистрации, Ипотека в силу закона».</p> <p>Индивидуальный жилой дом, назначение: жилое, площадью 94,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский муниципальный район, Сельское поселение Козетское, аул Козет, улица Шоссейная, дом 71, с кадастровым номером: 01:05:0600008:221, без учета ограничений (обременений) «Запрещение регистрации, Ипотека в силу закона»</p> <p>Правообладателем объекта оценки является Напреев Олег Алексеевич</p> |
| Стоимость | Рыночная и ликвидационная |
| Цель оценки | Определение рыночной и ликвидационной стоимости для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей. |
| Предпосылки стоимости | <p><i>Предпосылки рыночной стоимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Предполагается сделка с объектом оценки.• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).• Дата оценки – 15.07.2024.• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.• Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. <p><i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Предполагается сделка с объектом оценки.• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).• Дата оценки - 15.07.2024.• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.• Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 1 месяц. |
| Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют | Осмотр не проводится в соответствии с Заданием на оценку. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком. |
| Дата составления Отчета | 15.07.2024 |
| 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 |

| Наименование | Описание |
|--|--|
| | в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»". |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки | |
| Рыночная стоимость, руб. | 6 412 000 (Шесть миллионов четыреста двенадцать тысяч) рублей |
| Ликвидационная стоимость, руб. | 5 130 000 (Пять миллионов сто тридцать тысяч) рублей |
| в том числе: | |
| Элемент объекта оценки | Рыночная стоимость, руб. |
| Земельный участок, площадью 600 +/- 5 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с возможностью ведения подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Адыгея(Адыгея), Тахтамукайский муниципальный район, Сельское поселение Козетское, аул Козет, ул. Шоссейная, з/у 71, с кадастровым номером: 01:05:0600008:212 | 2 746 000 (Два миллиона семьсот сорок шесть тысяч) рублей |
| Индивидуальный жилой дом, назначение: жилое, площадью 94,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский муниципальный район, Сельское поселение Козетское, аул Козет, улица Шоссейная, дом 71, с кадастровым номером: 01:05:0600008:221 | 3 666 000 (Три миллиона шестьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей |

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 г.

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 600 +/- 5 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с возможностью ведения подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Адыгея(Адыгея), Тахтамукайский муниципальный район, Сельское поселение Козетское, аул Козет, ул. Шоссейная, з/у 71, с кадастровым номером: 01:05:0600008:212, без учета ограничений (обременений) «Запрещение регистрации, Ипотека в силу закона». Индивидуальный жилой дом, назначение: жилое, площадью 94,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский муниципальный район, Сельское поселение Козетское, аул Козет, улица Шоссейная, дом 71, с кадастровым номером: 01:05:0600008:221, без учета ограничений (обременений) «Запрещение регистрации, Ипотека в силу закона» Правообладателем объекта оценки является Напреев Олег Алексеевич |
| 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 25.04.2024г. № КУВИ-001/2024-115457367; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.04.2024г. № КУВИ-001/2024-115457180; Технический паспорт на здание по состоянию на 22.11.2021г.; Акт осмотра объекта недвижимости |
| Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | Собственность Ограничение (обременение): «Запрещение регистрации, Ипотека в силу закона». Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются. |
| Цель оценки | Определение рыночной и ликвидационной стоимости для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей. |

| Показатель | Описание или характеристика показателя |
|---|--|
| 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 | <p><i>Предпосылки рыночной стоимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки – 15.07.2024 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. <p><i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки – 15.07.2024 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. <p>Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 1 месяц.</p> |
| Дата оценки | 15.07.2024 г. |
| Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку | <ol style="list-style-type: none"> 1. Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются. 2. Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости. 3. При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг. 4. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки. 5. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. 6. Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком. 7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения. 8. Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете. |
| Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку | <ol style="list-style-type: none"> 1. Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком. 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 |

| Показатель | Описание или характеристика показателя |
|--|--|
| | <p>экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.</p> <p>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> <p>6. 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. |
| Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов | Отсутствует. |
| Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) | Возможными/допустимыми пользователями результатами оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) являются лица, на права и интересы которых, влияет такой результат оценки и/или отчет об оценке при реализации/достижении установленной цели оценки. |
| Форма представления итоговой стоимости | Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа, с округлением по математическим правилам округления в рублях, результат рыночной стоимости указывать без указания границ интервала. Рыночная стоимость должна быть указана за объект недвижимости целиком. |
| 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. |

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».

Методические рекомендации по оценке, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, относящиеся к конкретной цели оценки и/или к объекту оценки, не разработаны. Таким образом, определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось с учетом требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

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. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации;
6. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;
7. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
9. Ликвидационная стоимость объекта оценки определяется исходя из срока экспозиции не более трех месяцев.
10. Прочие допущения будут указаны по тексту Отчета об оценке.

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

1. Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
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 Оценка исходит из допущений, что нет иной информации, кроме той, что используется в Отчете об оценке, которая может существенно повлиять на результат оценки.
3. Выводы Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, используемых при определении стоимости Объекта оценки, строятся на основе предоставленных Заказчиком документов, а также на результатах осмотра объекта оценки.
4. Осмотр объекта оценки не проводился в соответствии с Заданием на оценку, фотоматериалы предоставлены Заказчиком. Оценка проводилась исходя из допущения, что объект оценки в хорошем состоянии, качество отделки «Без внутренней отделки».
5. Согласно техническому паспорту на здание по состоянию на 22.11.2021г в доме имеются следующие коммуникации: электроснабжение, водопровод, канализация. На участке хозяйственные постройки отсутствуют. Материал стен «газобетонный блок», что соответствует типу «облегченные здания».
6. Законом РФ от 25.06.1993 г. №5242-1 "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации" определено, что место жительства - жилой дом, квартира, комната, жилое помещение специализированного жилищного фонда либо иное жилое помещение, в которых гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника, по договору найма (поднайма), договору найма специализированного жилого помещения либо на иных основаниях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, и в которых он зарегистрирован по месту жительства. Абзацем 1 и 2 статьи 2 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ (ред. От 03.08.2018) «О личном подсобном хозяйстве» установлено следующее определение понятия Личного подсобного хозяйства. Личное подсобное хозяйство - форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции. Личное подсобное хозяйство ведется гражданином или гражданином и совместно проживающими с ним и (или) совместно осуществляющими с ним ведение личного подсобного хозяйства членами его семьи в целях удовлетворения личных потребностей на земельном участке, предоставленном и (или) приобретенном для ведения личного подсобного хозяйства. Так же Абзацами 1 и 2 статьи 4 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ (ред. От 03.08.2018) «О личном подсобном хозяйстве» дается определение земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства. Для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок). Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов. Параметры жилого дома, возводимого на приусадебном земельном участке, должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Учитывая изложенное, на земельных участках, относящихся к категории земель «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства» возможно возводить жилые дома, которые должны соответствовать параметрам объектов индивидуального жилищного строительства, что означает соответствие ценообразующих характеристик данных земельных участков участкам с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства».
7. В случае выяснения иных обстоятельств и характеристик объекта оценки, Отчет об оценке должен быть отозван, а результат расчета стоимости подлежит пересмотру.
8. 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.
9. В процессе оценки Оценка оставляет за собой право проводить округление полученных результатов, не оказывающих существенного влияния на итоговый результат стоимости Объекта оценки.
10. В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценка проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца/собственника. В ходе интервьюирования уточнялись физические характеристики аналогов, стоимость и актуальность предложений. Оценка 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.

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 | 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19 |
| Местонахождение (фактический адрес) | 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19 |
| ИНН/КПП | 7707083893/ 773601001 |
| ОГРН и дата присвоения ОГРН | ОГРН: 1027700132195, дата присвоения ОГРН 16.08.2002 |
| Дата регистрации | 16.08.2002 |
| Генеральный директор | Греф Герман Оскарович |

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

| | |
|---|---|
| Организационно-правовая форма и наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» |
| Сокращенное наименование | ООО «Мобильный оценщик» |
| Юридический адрес (место нахождения) | 109147, Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, помещение 30/4 |
| 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 15.09.2023 г., выдан САО «ВСК», на страховую сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей срок действия с 24.09.2023 г. по 23.09.2024 г. |
| 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 № 2400SB40R4796, выдан САО «ВСК» 24.05.2024 г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 08.06.2024 по 07.06.2025 |

| | |
|--------------------------------------|--|
| 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 |

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.

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

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

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

Заказчик предоставил копии документов и информацию, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Указанные документы приведены в разделе 12 настоящего Отчета. Оценщик проанализировал представленные документы/материалы и пришел к выводу, что состав и объем представленных Заказчиком документов является достаточным и соответствует 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 25.04.2024г. № КУВИ-001/2024-115457367;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.04.2024г. № КУВИ-001/2024-115457180;
3. Технический паспорт на здание по состоянию на 22.11.2021г.;
4. Акт осмотра объекта недвижимости.

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.

Методические рекомендации по оценке, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, относящиеся к конкретной цели оценки и/или к объекту оценки, не разработаны. Таким образом, определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось с учетом требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной

Описание Республики Адыгея²

Республика Адыгея — субъект Российской Федерации, республика в её составе. Входит в состав Южного федерального округа, является частью Северо-Кавказского экономического района. Столица — город Майкоп.

Представляет собой анклав: территория республики со всех сторон окружена территорией Краснодарского края. С 2008 года это единственный регион России с такой особенностью.

Образована 27 июля 1922 года как Черкесская (Адыгейская) автономная область на территории Майкопского и Екатеринодарского отделов Кубано-Черноморской области, 24 августа 1922 года Черкесская (Адыгейская) автономная область была переименована в Адыгейскую (Черкесскую) автономную область. В августе 1928 года была переименована в Адыгейскую автономную область, 3 июля 1991 года преобразована в Советскую Социалистическую Республику Адыгея. 23 марта 1992 года принято современное название.

Государственные языки: адыгейский и русский.

Численность населения республики по данным Росстата составляет 500 591 чел. (2024). Плотность населения: 64,24 чел./км² (2024). Городское население: 49,23% (2022).

Экономика

Адыгея — индустриально-аграрная республика, с такими отраслями промышленности, как пищевая, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная, машиностроение и металлообработка.

Сельское хозяйство

Основу агропромышленного производства составляют растениеводство, свиноводство, овцеводство, промышленное птицеводство, племенное коневодство.



Рисунок 3. Расположение Республики Адыгея на карте

Описание аул Козет³

Козет — аул в Тахтамукайском районе Республики Адыгея России. Образует Козетское сельское поселение.

Население — 3118 чел. (2023).

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

Объект оценки представляет собой:

- Земельный участок, площадью 600 +/- 5 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с возможностью ведения подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Адыгея(Адыгея), Тахтамукайский муниципальный район,

² Источники информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Адыгея>

³ Источники информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Козет>

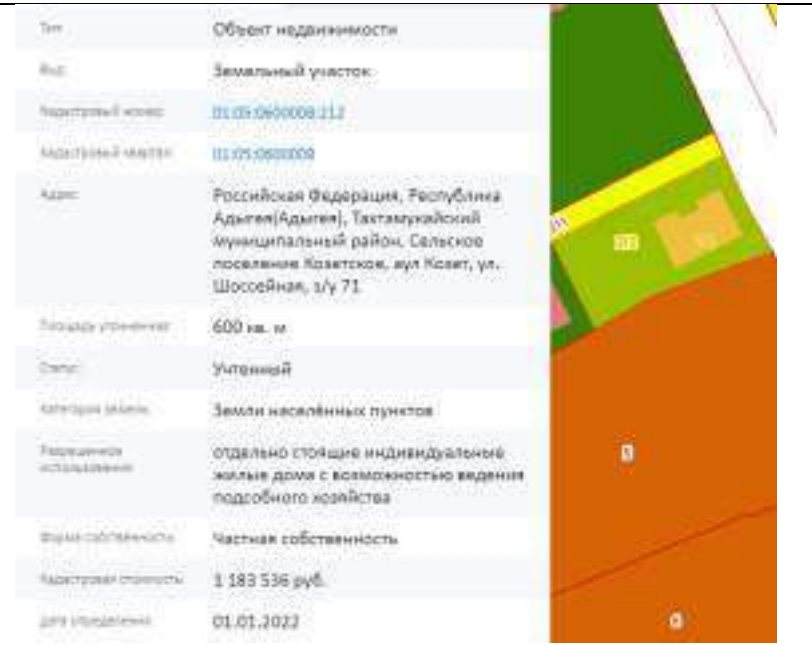
⁴ Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета

Сельское поселение Козетское, аул Козет, ул. Шоссейная, з/у 71, с кадастровым номером: 01:05:0600008:212;

- Индивидуальный жилой дом, назначение: жилое, площадью 94,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский муниципальный район, Сельское поселение Козетское, аул Козет, улица Шоссейная, дом 71, с кадастровым номером: 01:05:0600008:221.

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

Таблица 6. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером 01:05:0600008:212

| Наименование | Значение |
|--|--|
| Местоположение | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Адыгея(Адыгея), Тахтамукайский муниципальный район, Сельское поселение Козетское, аул Козет, ул. Шоссейная, з/у 71 |
| Тип объекта | Земельный участок |
| Общая площадь, кв. м | 600 +/- 5 |
| Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав | Собственность |
| Субъект права | Напреев Олег Алексеевич |
| Ограничения (обременения) права | Запрещение регистрации, Ипотека в силу закона |
| Кадастровый номер | 01:05:0600008:212 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с возможностью ведения подсобного хозяйства |
| Коммуникации | Электроснабжение, водопровод, канализация ⁵ |
| Наличие улучшений | Жилой дом |
| Наличие лесных деревьев на участке | Отсутствуют |
| Форма и рельеф участка | Ровный |
| Картографическое отображение |  |
| Особые отметки | Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 01:05:0600008:211. 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 28.07.2021; реквизиты документа- |

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

| Наименование | Значение |
|--------------|--|
| | основания: постановление Правительства Российской Федерации от 26.08.2013 № 736. |

Таблица 7. Количественные и качественные характеристики жилого дома с кадастровым (условным) номером 01:05:0600008:221

| Наименование | Значение |
|---|---|
| Адрес | Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский муниципальный район, Сельское поселение Козетское, аул Козет, улица Шоссейная, дом 71 |
| Назначение | Жилое |
| Наименование | Индивидуальный жилой дом |
| Количество этажей | 1, в том числе подземных 0 |
| Общая площадь, кв. м | 94,7 |
| Кадастровый (или условный) номер | 01:05:0600008:221 |
| Права, учитываемые при оценке | Собственность |
| Субъект права | Напреев Олег Алексеевич |
| Ограничения (обременения) права | Запрещение регистрации, Ипотека в силу закона |
| Физическое состояние здания | Хорошее ⁶ |
| Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства) | 2021 |
| Материал стен | Из прочих материалов (газобетонный блок) |
| Наличие улучшений | Хоз. постройки отсутствуют ⁶ |
| Удаленность от водных объектов | На незначительном удалении |
| Качество отделки | Без внутренней отделки ⁶ |
| Инженерные системы | Электроснабжение, водопровод, канализация ⁶ |

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

Не выявлены.

2.2.4. АНАЛИЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

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

В соответствии с представленными документами на земельный участок и жилой дом зарегистрированы следующие обременения (ограничения) права: Запрещение регистрации, Ипотека в силу закона.

2.2.5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

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

Экономические внешние факторы

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

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

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

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 600 +/- 5 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с возможностью ведения подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Адыгея(Адыгея), Тахтамукайский муниципальный район, Сельское поселение Козетское, аул Козет, ул. Шоссейная, з/у 71, с кадастровым номером: 01:05:0600008:212;

Индивидуальный жилой дом, назначение: жилое, площадью 94,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский муниципальный район, Сельское поселение Козетское, аул Козет, улица Шоссейная, дом 71, с кадастровым номером: 01:05:0600008:221.

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 жилой дом подтверждено Выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. На дату составления отчета собственником оцениваемого объекта является Напреев Олег Алексеевич.

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 МАЙ 2024г.⁷

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

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

| | 1 квартал 2024 г. | В % к I кварталу 2023 г. | Справочно I квартал 2023 г. в % к I кварталу 2022 г. |
|--|------------------------|--------------------------------|---|
| Валовой внутренний продукт, млрд рублей | 43 240,0 ¹⁾ | 105,4 | 98,4 |
| Инвестиции в основной капитал, млрд рублей | 5 932,8 | 114,5 | 101,0 |
| Реальные располагаемые денежные доходы | | 105,8 ²⁾ | 107,3 ³⁾ |

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

| | Май 2024 г. | В % к | | Январь- май 2024 г. в % к январю- маю 2023 г. | Справочно | | |
|---|----------------|----------------|-------------------|---|-------------------------------------|-------------------|---|
| | | маю 2023 г. | апрелю 2024 г. | | май 2023 г. в % к маю 2022 г. | апрелю 2023 г. | январь- май 2023 г. в % к январю- маю 2022 г. |
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности | | 106,5 | 102,1 | 106,4 | 108,5 | 101,2 | 101,6 |
| Индекс промышленного производства | | 105,3 | 101,0 | 105,2 | 106,5 | 99,7 | 101,4 |
| Продукция сельского хозяйства, млрд рублей | 530,0 | 101,0 | 109,5 | 101,2 | 101,1 | 110,0 | 101,4 |
| Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений | 7,1 | 99,5 | 98,2 | 101,3 | 104,5 | 100,8 | 97,2 |
| Грузооборот транспорта, млрд т-км | 458,2 | 99,8 | 101,4 | 99,8 | 96,1 | 99,9 | 97,8 |
| в том числе железнодорожного транспорта | 216,9 | 96,2 | 102,6 | 94,0 | 99,2 | 101,5 | 101,3 |
| Оборот розничной торговли, млрд рублей | 4 456,3 | 107,5 | 101,9 | 109,3 | 111,3 | 102,6 | 100,8 |
| Объем платных услуг населению, млрд рублей | 1 396,3 | 104,3 | 99,1 | 104,0 | 108,3 | 99,4 | 105,9 |
| Индекс потребительских цен | | 108,3 | 100,7 | 107,8 | 102,5 | 100,3 | 106,0 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров | | 116,2 | 101,6 | 118,5 | 96,4 | 103,7 | 92,0 |
| Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек | 2,0 | 83,3 | 102,2 | 79,8 | 80,6 ⁴⁾ | 97,6 | 82,6 ⁴⁾ |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек | 0,4 | 72,5 | 100,0 | 73,0 | 76,4 | 99,1 | 78,4 |

4) Данные пересчитаны с учетом итогов ВВП-2020.

⁷ Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2024.pdf>

| | Апрель 2024 г. | В % к | | Январь- апрель 2024 г. в % к январю- апрелю 2023 г. | Справочно | | |
|---|-------------------|-------------------|------------------|---|-------------------------|------------------|---|
| | | апрелю 2023 г. | марту 2024 г. | | апрель 2023 г. в % к | | январь- апрель 2023 г. в % к январю- апрелю 2022 г. |
| | | | | | апрелю 2022 г. | марту 2023 г. | |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: | | | | | | | |
| номинальная, рублей | 83 875 | 117,0 | 95,3 | 119,0 | 113,0 | 99,5 | 111,4 |
| реальная | | 108,5 | 94,8 | 110,5 | 110,4 | 99,1 | 104,2 |

3.1.2. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ⁸

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в мае 2024 года.

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в апреле 2024 года в 4,4% после увеличения на 4,2% месяцем ранее. Также ведомство сообщило, что по итогам января-апреля 2024 года ВВП увеличился на 5,1%.

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

По данным Росстата, в апреле 2024 года промышленное производство выросло на 3,9% (здесь и далее: по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года) после увеличения на 4,0% в марте. По итогам января-апреля 2024 года промпроизводство увеличилось на 5,2%.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в апреле сегмент «Добыча полезных ископаемых» перешел к снижению на 1,7% после увеличения на 0,4% в марте. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост ускорился до 8,3% после увеличения на 6% месяцем ранее. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь рост в марте на 4,1% сменился снижением на 0,8% в апреле. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, рост выпуска в апреле замедлился до 2,3% после увеличения на 4,6% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

| Период / сегмент | Добыча полезных ископаемых | Обрабатывающие производства | Электроэнергия, газ и пар | Водоснабжение |
|------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------|
| Январь'24 | +0,8 | +7,5 | +4,6 | +3,5 |
| Февраль'24 | +2,1 | +13,5 | +6,4 | +6,0 |
| Март'24 | +0,4 | +6,0 | +4,1 | +4,6 |
| Апрель'24 | -1,7 | +8,3 | -0,8 | +2,3 |
| Январь-апрель'24 | +0,4 | +8,7 | +3,8 | +4,1 |

Таким образом, небольшому замедлению темпов роста совокупного индекса промышленного производства в апреле способствовало ухудшение динамики во всех сегментах, за исключением

⁸ Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-iiun-2024>

«Обрабатывающих производств». Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

| Вид продукции | Январь-апрель 2024 | Апрель 2024 / Апрель 2023 | Январь-апрель 2024 / Январь-апрель 2023 |
|---|--------------------|---------------------------|---|
| Добыча угля, млн тонн | 144,0 | -3,1% | +0,3% |
| Природный газ, млрд м3 | 210,0 | +2,7% | +8,8% |
| Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн | 11,8 | +2,8% | +4,9% |
| Мясо скота, млн тонн | 1,2 | +12,1% | +5,3% |
| Мясо домашней птицы, млн тонн | 1,7 | -0,6% | +0,3% |
| Рыба и рыбные продукты, млн тонн | 1,5 | -0,2% | +3,2% |
| Трикотажные и вязаные изделия, млн штук | 67,4 | -1,2% | +1,7% |
| Спецодежда прочая, млрд руб. | 18,9 | +27,0% | +17,3% |
| Кирпич керамический, млрд усл. ед. | 1,6 | +1,1% | +2,3% |
| Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3 | 8,6 | +5,2% | +3,6% |
| Цемент, млн тонн | 16,7 | +7,4% | +8,4% |
| Бетон товарный, млн м3 | 16,7 | +8,8% | +8,5% |
| Прокат готовый, млн тонн | 20,5 | -6,0% | -3,3% |
| Трубы стальные, млн тонн | 4,2 | +4,9% | -5,5% |
| Автомобили легковые, тыс. штук | 224,0 | > в 2,3 раза | +92,5% |
| Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук | 60,3 | +19,7% | +26,6% |

В добывающем секторе в апреле продолжился рост объемов добычи газа, но при этом возобновилось снижение добычи угля. Темп роста добычи природного газа снизился, что привело к замедлению добычи с начала года до 8,8% с 10,6% по итогам I квартала. Производство СПГ увеличилось на 2,8% после сокращения на 0,2% месяцем ранее (за январь-апрель увеличение на 4,9% после роста на 5,5% в I квартале). В продовольственном сегменте динамика выпуска оказалась разнонаправленной, причем производство мяса скота в апреле выросло на 12,1%, в то время как выпуск мяса домашней птицы и рыбной продукции сократился (на 0,6% и 0,2% соответственно). По итогам января-апреля производство мяса скота является лидером по темпам роста в продовольственном сегменте (+5,3%).

В легкой промышленности рост объемов производства спецодежды в апреле ускорился до 27% после увеличения на 9,8% в марте, при этом с начала года рост составляет 17,3%. Динамика выпуска стройматериалов также была положительной. При этом наиболее сильный рост показали объемы выпуска бетона и цемента (на 8,8% и 7,4% соответственно). В то же время производство кирпичей увеличилось всего на 1,1%. По итогам января-апреля наиболее сильный рост выпуска отмечается у бетона (+8,5%), наиболее слабая динамика – у кирпичей (+2,3%).

Переходя к черной металлургии, отметим, что производство готового проката в апреле продолжило сокращаться, снизившись на 6% после снижения на 5,1% месяцем ранее, а отрицательная динамика выпуска стальных труб сменилась в апреле увеличением на 4,9%. Тем не менее, по итогам января-апреля объемы производства готового проката и стальных труб снизились на 3,3% и 5,5% соответственно.

Что касается автомобилестроения, то производство легковых автомобилей в апреле подскочило в 2,3 раза после роста на 86,7% месяцем ранее. В свою очередь, рост выпуска грузовых авто в апреле составил 19,7% после слабого увеличения на 0,8% месяцем ранее. По итогам января-апреля рост производства грузовых автомобилей составил 26,6%, в то время как выпуск легковых авто вырос на 92,5%.

Уже 1 июня Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам I квартала 2024 года. Этот показатель составил 6,65 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2023 года сопоставимый круг предприятий заработал 5,94 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль увеличилась на 11,9%.

| Показатель | Справочно: | |
|--|--------------|--------------|
| | I кв 2024 г. | I кв 2023 г. |
| Сальдированный финансовый результат, млрд руб. | +6 648,9 | +5 941,0 |
| Доля убыточных предприятий | 30,7% | 31,4% |

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,7 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 30,7%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже

| Вид деятельности | Сальдированный результат в I кв 2024 г., млрд руб. | I кв 2024 г. / I кв 2023 г. |
|---|--|-----------------------------|
| Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | +194,2 | +30,7% |
| Добыча полезных ископаемых | +1770,3 | +43,9% |
| Обрабатывающие производства | +1857,0 | -1,1% |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | +603,3 | -4,2% |
| в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии | +508,7 | -3,9% |
| Водоснабжение | +15,9 | -16,7% |
| Оптовая, розничная торговля и ремонт | +161,0 | -77,2% |
| Строительство | +82,7 | > в 41 раз |
| Транспортировка и хранение | +407,3 | +17,6% |
| в т. ч. ж/д транспорт: | | |
| пассажирские перевозки | +1,0 | - |
| Почтовая связь и курьерская деятельность | -10,0 | - |
| Информация и связь | +128,1 | -38,1% |
| Гостиницы и предприятия общественного питания | +11,6 | > в 7 раз |

По итогам I квартала 2024 года практически все представленные Росстатом виды деятельности, в продолжение тенденции первых двух месяцев текущего года, зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -10 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется Строительство (многократный рост до 82,7 млрд руб., вероятно, на фоне низкой базы прошлого года), Гостиницы и предприятия общественного питания (рост в 7 раз), Добыча полезных ископаемых, нарастившая свой финансовый результат почти на 44%, а также Сельское хозяйство (+30,7%). Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в Оптовой, розничной торговле и ремонте (-77,2%). Кроме того, снижение финреза показал сегмент Информация и связь (-38,1%). Умеренная отрицательная динамика наблюдается в Водоснабжении (-16,7%), Обеспечении электроэнергией, газом и паром (-4,2%), а также Обрабатывающих производствах (-1,1%).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в апреле 2024 года составила 305 млрд руб., что на 13% выше результата марта в 270 млрд руб. При этом прибыль оказалась на 18% ниже, чем в марте 2023 года (330 млрд руб.). По итогам января-апреля 2024 года банковский сектор заработал 1,2 трлн руб. прибыли по сравнению с 1,1 трлн руб. годом ранее.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций апреля отмечает, что компании в этом месяце продолжали предъявлять повышенный спрос на кредиты. Рост корпоративного портфеля ускорился до 1,9% после значительного роста на 1,8% месяцем ранее. Больше трети роста пришлось на кредиты застройщикам в рамках проектного финансирования строительства жилья. Кроме того, значительный объем кредитов был выдан транспортным, энергетическим и телекоммуникационным компаниям, а также исполнителям госконтрактов.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в апреле их прирост ускорился до 1,4% после увеличения на 1,2% в марте. Ипотеки было выдано на 466 млрд руб., что на 4% выше, чем месяцем ранее (447 млрд руб.). По данным ЦБ, выдачи в рамках программ господдержки выросли на 7% до 350 млрд руб., при этом их доля в общем объеме составляет около 75%. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что по предварительным данным его темп роста в апреле сохранился на высоком уровне марта в 1,8%. Значительный рост может быть связан с увеличением доходов населения, благодаря которому сохраняется высокая потребительская активность.

Также Банк России отметил, что объем вложений банковского сектора в долговые ценные бумаги снизился на 0,1 трлн руб. (-0,6%), в основном за счет снижения вложений в корпоративные облигации. При этом вложения в ОФЗ практически не изменились, несмотря на покупку банками новых выпусков в апреле на 195 млрд руб. Часть бумаг банки погасили (160 млрд руб.), а также признали отрицательную переоценку на сумму около 40 млрд руб. При этом Минфин в апреле разместил ОФЗ на сумму около 272 млрд руб. после 247 млрд руб. месяцем ранее, причем вся сумма приходится на бумаги с постоянным купонным доходом. Основными покупателями стали банки и некредитные финансовые организации.

Отметим также, что средства юридических лиц в апреле значительно выросли (на 2,7 трлн руб. или +5%) после снижения в марте на 1,6%. По пояснениям Банка России, такой рост носит временный характер и связан со смещением срока уплаты налогов за апрель и I квартал 2024 года на начало мая. Объем остатков средств компаний на счетах по состоянию на начало мая составил 56,1 трлн руб. Что же касается средств населения, то они продолжили расти на фоне привлекательных ставок по депозитам (+1 трлн руб. или +2,1% после роста на 1,9% в марте). На начало мая размер средств населения в банковской системе составил 47 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в мае 2024 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах от 0,09% до 0,17%. За весь май рост цен составил 0,74% (в мае прошлого года инфляция составила 0,31%). В годовом выражении по состоянию на 1 июня потребительские цены ускорили свой рост до 8,30% по сравнению с 7,84% на 1 мая. Отметим, что накануне Минэкономразвития заявляло, что на данный момент инфляция в стране находится под действием разовых факторов, и на этом фоне пик годовой инфляции ожидается в июне-июле, а ее снижение начнется с августа-сентября.

Динамика инфляции по месяцам в 2023-2024 гг.

| Месяц | 2024 | 2023 |
|---------|-------|-------|
| Февраль | 0,68% | 0,46% |
| Март | 0,39% | 0,37% |
| Апрель | 0,50% | 0,38% |
| Май | 0,74% | 0,31% |

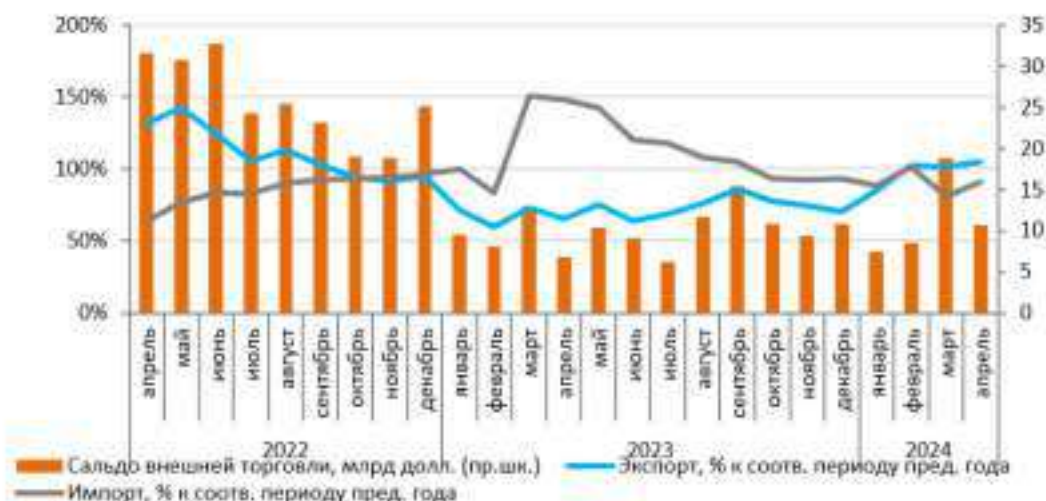
Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на падение средней цены на нефть по итогам мая (по сравнению с апрелем) более чем на 9%, средний курс рубля за месяц укрепился. Так, среднее значение курса доллара в мае 2024 года составило 90,6 руб. после 93,0 руб. месяцем ранее. При этом на конец мая его значение составило 89,8 руб. после 91,8 руб. на конец апреля. Исходя из пояснений Банка России, укреплению курса рубля в мае способствовало сохранение жесткой денежно-кредитной политики, относительно высокий уровень продаж валюты экспортерами и сокращение спроса на валюту со стороны импортеров. При этом чистые продажи валюты 29 крупнейших российских экспортеров в мае составили 14,9 млрд долл., увеличившись на 13% относительно апреля. Примечательно, что по данным ЦБ в структуре биржевого валютного рынка в мае в очередной раз обновила свой максимум доля юаня, достигнув 53,6%. На внебиржевом рынке при этом доля юаня составила 39,2%.

Динамика официального курса доллара США в 2024 гг.

| Месяц | Курс на начало, руб. | Курс на конец, руб. | Средний курс, руб. |
|-------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| Февраль '24 | 89,3 | 91,9 | 91,5 |
| Март '24 | 91,9 | 92,4 | 91,7 |
| Апрель '24 | 92,4 | 91,8 | 93,0 |
| Май '24 | 91,8 | 89,8 | 90,6 |

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Уже в июне Банк России опубликовал оценку внешней торговли товарами по итогам января-апреля 2024 года. Так, экспорт товаров составил \$134,7 млрд, сократившись на 1,5% по отношению к аналогичному периоду годом ранее. Импорт товаров в свою очередь снизился на 10,1% до \$89,3 млрд. В итоге положительное сальдо внешней торговли составило \$45,4 млрд, увеличившись на 21%.

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



На графике выше видно, что динамика импорта весь 2023 год опережала динамику экспорта. При этом в феврале 2024 года темпы изменения экспорта и импорта в годовом выражении выровнялись (и экспорт и импорт вышли на уровень февраля 2023 года). В марте 2024 года импорт показал снижение почти на 19% (на фоне высокой базы импорта за март 2023 года), при этом экспорт в абсолютном выражении по сравнению с февралем вырос на \$10 млрд. Это, в свою очередь, привело к росту сальдо внешней торговли товарами до \$18,2 млрд с \$8,2 месяцем ранее. В апреле, на фоне снижения товарного экспорта по сравнению с мартом на \$8,3 млрд, сальдо внешней торговли

сократилось примерно на такую же сумму. При этом по отношению к аналогичному периоду годом ранее внешнеторговое сальдо на фоне низкой базы выросло на 56,1%.

Кроме того, в середине мая Банк России опубликовал предварительную оценку основных агрегатов платежного баланса страны по итогам апреля 2024 года (а также уточнил оценку за январь-март 2024 года). Отметим, что предварительные данные по величине торгового баланса за I квартал 2024 года не будут совпадать с уточненным значением, которое было приведено выше из блока данных о внешней торговле товарами. Впоследствии оценка ключевых агрегатов платежного баланса будет также уточняться.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

| Показатель | Справочно: | | Изменение |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------|
| | Январь-апрель 2024 г. | Январь-апрель 2023 г. | |
| Счет текущих операций | 31,7 | 15,6 | > в 2,0 раза |
| Торговый баланс | 43,7 | 37,2 | +17,5% |
| | 1.05.24 | 1.05.23 | |
| Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд | 597,911 | 595,787 | +0,4% |

По данным ЦБ, положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса в январе-апреле 2024 года выросло вдвое по отношению к соответствующему периоду годом ранее. Как отмечает регулятор, наиболее значимыми факторами увеличения профицита счета текущих операций выступили опережающее снижение импорта –и уменьшение дефицита баланса инвестиционных доходов. При этом величина профицита торгового баланса за этот же период увеличилась на 17,5% до \$43,7 млрд.

Также отметим, что объем золотовалютных резервов по состоянию на начало мая на годовом окне увеличился на 0,4% до \$595,8 млрд.

Выводы:

- ВВП в апреле 2024 года превысил уровень прошлого года на 4,4% после роста на 4,2% месяцем ранее. При этом по итогам января-апреля 2024 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 5,1% к соответствующему периоду годом ранее;
- Промпроизводство в апреле в годовом выражении выросло на 3,9% после увеличения на 4% месяцем ранее. За январь-апрель 2024 года рост промпроизводства составил 5,2%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам I квартала 2024 года составил 6,65 трлн руб., увеличившись на 11,9% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в апреле составила 305 млрд руб. после 270 млрд руб. за март. С начала 2024 года кредитные организации заработали 1,2 трлн руб. по сравнению с 1,1 трлн руб. годом ранее;
- На потребительском рынке в мае 2024 года цены выросли на 0,74% после увеличения на 0,5% в апреле, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июня инфляция ускорилась до 8,30% после 7,84% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в мае 2024 года составило 90,6 руб. после 93,0 руб. месяцем ранее. При этом на конец мая курс доллара снизился до 89,8 руб. на фоне относительно высокого уровня продажи валюты экспортерами и сокращения спроса на валюту со стороны импортеров;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-апреля 2024 года составило \$31,7 млрд, удвоившись по отношению к аналогичному периоду предыдущего года, при этом положительное сальдо торгового баланса, являющееся основным компонентом счета текущих операций, увеличилось на 17,5% до \$43,7 млрд.
- Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 мая 2024 года на годовом окне увеличился на 0,4% до \$597,9 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 получают полномочия устанавливать тарифы за отопление в многоэтажках по новой системе. Планируется, что нововведение минимизирует переплаты в условиях климатических колебаний, когда холодные зимы сменяются теплыми.

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

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, 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».

3.1.4. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ АДЫГЕЯ В ЯНВАРЕ-МАЕ 2024.¹⁰

Таблица 9. Основные показатели социально-экономического развития, в % к соответствующему периоду предыдущего года

| | Май 2024 г. | В % к маю 2023 г. | Январь- май 2024 г. | В % к январю- маю 2023 г. | Справочно | |
|--|----------------|-------------------------|---------------------------|------------------------------------|---|---|
| | | | | | май 2023 г. в % к маю 2022 г. | январь- май 2023 г. в % к январю- маю 2022 г. |
| Индекс промышленного производства ¹⁾ | | 120,9 | | 111,7 | 96,9 | 99,9 |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности ^{1,2)} , млн рублей: | 8878,0 | 123,4 | 45104,9 | 128,5 | 96,5 | 105,2 |
| из них: | | | | | | |
| Добыча полезных ископаемых | 189,9 | 74,0 | 887,5 | 73,0 | 111,6 | 120,8 |
| Обрабатывающие производства | 8290,9 | 126,7 | 41428,0 | 133,2 | 95,6 | 104,5 |

¹⁰ Источник информации: https://23.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/79_Docl_0524.pdf

| | | | | | | |
|---|---------------------|-------|---------------------|----------|-------|-------|
| Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 170,1 | 97,0 | 1761,3 | 103,3 | 111,7 | 111,7 |
| Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 227,2 | 103,2 | 1028,2 | 94,8 | 99,6 | 100,0 |
| Продукция сельского хозяйства ²⁾ , млн рублей | 1443,7 | 100,9 | 4006,3 | 101,6 | 102,3 | 101,7 |
| Грузооборот автомобильного транспорта ³⁾ , млн т-км | 69,3 | 112,4 | 314,2 | 111,6 | 108,1 | 103,7 |
| Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, млн рублей | 16452,5 | 121,6 | 77696,3 | 124,7 | 131,0 | 100,8 |
| Оборот общественного питания, млн рублей | 371,4 | 91,6 | 1549,1 | 75,9 | 125,6 | 108,9 |
| Оборот оптовой торговли (общий объем оборота), млн рублей | 19216,9 | 101,1 | 89728,0 | 103,8 | 110,3 | 130,7 |
| Объем платных услуг населению всего, млн рублей | 2641,3 | 117,3 | 12554,5 | 110,9 | 117,2 | 110,6 |
| Инвестиции в основной капитал (с учетом субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) ⁴⁾ , млн рублей | | | 15838,6 | в 2,3 р. | | 129,3 |
| Ввод в действие общей площади жилых домов с учётом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, тыс. кв. м | 30,3 | 70,7 | 257,2 | 81,4 | 81,9 | 103,0 |
| Индекс потребительских цен | 100,8 ⁵⁾ | 108,9 | 103,6 ⁶⁾ | 108,2 | 101,1 | 104,9 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾ | 100,6 ⁵⁾ | 110,1 | 101,7 ⁶⁾ | 110,0 | 95,9 | 99,8 |

| | Май 2024 г. | В % к маю 2023 г. | Январь-май 2024 г. | В % к январю-маю 2023 г. | Справочно | |
|---|-------------|-------------------|--------------------|--------------------------|-------------------------------|---|
| | | | | | май 2023 г. в % к маю 2022 г. | январь-май 2023 г. в % к январю-маю 2022 г. |
| Денежные доходы в среднем на душу населения ⁷⁾ , рублей | 37928,3 | 111,9 | | | 115,8 | |
| Реальные денежные доходы ⁷⁾ | | 104,2 | | | 107,4 | |
| Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁸⁾ | | | | | | |
| номинальная, рублей | 51901,2 | 117,6 | 50420,0 | 117,8 | 113,0 | 112,9 |
| реальная | | 108,7 | | 109,1 | 111,9 | 106,6 |
| Общая численность безработных по методологии МОТ ⁹⁾ , (в среднем за месяц) человек | 6495 | 65,7 | | | 58,8 | |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек | 930 | 64,0 | | | 73,9 | |
| Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) в действующих ценах, млн рублей за январь-апрель 2024 г. | | | 3232,0 | 160,2 ¹⁰⁾ | | 69,8 ¹⁰⁾ |

- 1) По видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».
- 2) В фактически действовавших ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.
- 3) Включает данные о грузообороте автомобильного транспорта крупных и средних организаций всех видов экономической деятельности.
- 4) Показатели за январь-март 2024 г. (в процентах к январю-марту 2023 г.). Справочно: январь-март 2023 г. в % к январю-марту 2022 г.
- 5) Май 2024 г. к апрелю 2024 г.
- 6) Май 2024 г. к декабрю 2023 г.
- 7) За I квартал 2024 г., I квартал 2024 г. в % к I кварталу 2023 г. Справочно: I квартал 2023 г. в % к I кварталу 2022 г.
- 8) За апрель, январь-апрель 2024 г. (в процентах соответственно). Справочно: апрель 2023 г. в % к апрелю 2022 г., январь-апрель 2023 г. в % к январю-апрелю 2022 г. Среднемесячная начисленная заработная плата - полный круг.
- 9) I квартал 2024 г. (в процентах к I кварталу 2023 г.). Справочно: I квартал 2023 г. в % к I кварталу 2022 г.
- 10) Январь-апрель 2024 г. в % к январю-апрелю 2023 г. Справочно: январь-апрель 2023 г. в % к январю-апрелю 2022 г.

Вывод

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

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

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. Земельные участки

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

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

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

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

2. Жилая недвижимость:

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

3. Коммерческая недвижимость:

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

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

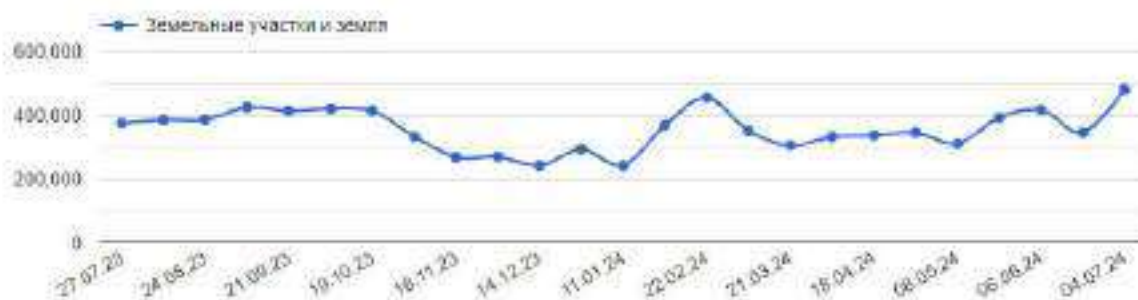
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

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

3.3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

3.3.1. ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ АДЫГЕЯ¹¹

Цена продажи участков



| Параметр | Текущая стоимость | Изменение за период | Разброс цен (на 04.07.2024) |
|-----------------------------------|-------------------|------------------------|--|
| Земельные участки и земля (сотку) | 481 271 руб. | +107 072 руб. За сотку | 370 000 ... 250 000 000 руб. за объект |

Динамика средних цен

| Даты | Земельные участки и земля за сотку | Изменение |
|------------|------------------------------------|-----------|
| 04.07.2024 | 481270,7 | +28.29% |

¹¹Источник: <https://adygeya.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>; <https://adygeya.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-domov/>

| | | |
|------------|----------|---------|
| 20.06.2024 | 345117,4 | -20.72% |
| 06.06.2024 | 416624,3 | +5.8% |
| 23.05.2024 | 392473,9 | +21.08% |
| 08.05.2024 | 309730,9 | -11.43% |
| 25.04.2024 | 345120,1 | +2.36% |
| 18.04.2024 | 336976,2 | +1.44% |
| 04.04.2024 | 332114 | +8.25% |
| 21.03.2024 | 304728,8 | -15.1% |
| 07.03.2024 | 350735,6 | -29.78% |
| 22.02.2024 | 455171,7 | +19.01% |
| 08.02.2024 | 368636,4 | +34.41% |
| 11.01.2024 | 241801,6 | -20.9% |
| 28.12.2023 | 292330,8 | +17.22% |
| 14.12.2023 | 241983,3 | -11.41% |
| 30.11.2023 | 269591,4 | +0.6% |
| 16.11.2023 | 267969 | -24.27% |
| 02.11.2023 | 333002,9 | -24.29% |
| 19.10.2023 | 413882,1 | -1.65% |
| 05.10.2023 | 420712,4 | +1.71% |
| 21.09.2023 | 413524,2 | -2.75% |
| 07.09.2023 | 424897,1 | +9.17% |
| 24.08.2023 | 385953,8 | +0.29% |
| 11.08.2023 | 384842,9 | +2.77% |
| 27.07.2023 | 374198,7 | |

Цена продажи домов



| Параметр | Текущая стоимость | Изменение за период | Разброс цен (на 04.07.2024) |
|---|-------------------|----------------------------|---|
| Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках (объект) | 9 673 402 руб. | + 1 505 052 руб. За объект | 2 200 000 ... 30 000 000 руб. за объект |

Динамика средних цен

| Даты | Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках за объект | Изменение |
|------------|--|-----------|
| 04.07.2024 | 9673401,7 | +0.41% |
| 20.06.2024 | 9633705,9 | -0.36% |
| 06.06.2024 | 9668323,9 | -1.45% |
| 23.05.2024 | 9808826,2 | +0.97% |
| 08.05.2024 | 9713313,6 | -0.56% |
| 25.04.2024 | 9767760,1 | +1.32% |
| 18.04.2024 | 9638770,4 | +0.33% |
| 04.04.2024 | 9607192,5 | +0.18% |
| 21.03.2024 | 9589847,3 | +1.45% |
| 07.03.2024 | 9450716,7 | +0.98% |
| 22.02.2024 | 9358103,8 | +8.1% |
| 08.02.2024 | 8600042,5 | -0.11% |
| 11.01.2024 | 8609542,2 | -0.5% |

| | | |
|------------|-----------|--------|
| 28.12.2023 | 8652688,1 | +0.23% |
| 14.12.2023 | 8633152,5 | -1.29% |
| 30.11.2023 | 8744275,5 | +1.47% |
| 16.11.2023 | 8615867,9 | +2.29% |
| 02.11.2023 | 8418192,9 | +1.52% |
| 19.10.2023 | 8290515,1 | +0.42% |
| 05.10.2023 | 8255927,6 | +0.75% |
| 21.09.2023 | 8194340 | +1.03% |
| 07.09.2023 | 8110251,9 | -0.11% |
| 24.08.2023 | 8119083,8 | +0.47% |
| 11.08.2023 | 8080601,7 | +0.03% |
| 27.07.2023 | 8078349,9 | |

3.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ АДЫГЕЯ, 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/аренде сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО №7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, округов, ценовых зон.

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

Таблица 10. Анализ рынка продажи жилых домов

| № п/п | Адрес | Площадь, кв. м | Цена предложения, руб. | Цена за кв. м, руб. | Источник информации |
|-------|---|----------------|------------------------|---------------------|---|
| 1 | Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, Козетское сельское поселение, аул Козет | 109 | 9 500 000 | 87 156 | https://www.avito.ru/krasnodar/doma_dachi_kottedzhi/dom_109_m_na_uchastke_6_sot._4079186457 |
| 2 | Российская Федерация, Республика Адыгея, р-н Тахтамукайский, аул Козет, ул. Майкопская, д. 44 | 99,7 | 8 490 000 | 85 155 | https://www.avito.ru/yablonovskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_102_m_na_uchastke_6_sot._4243012748 |
| 3 | Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, Козет аул, Майкопская ул, д. 9 | 114,6 | 8 650 000 | 75 480 | https://www.avito.ru/yablonovskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_114_m_na_uchastke_6_sot._3948629444 |
| 4 | Республика Адыгея (Адыгея), Тахтамукайский р-н, Козетское сельское поселение, аул Козет, Бжедугская ул. | 120 | 9 800 000 | 81 667 | https://www.avito.ru/yablonovskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_6_sot._4096508711 |
| 5 | Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, Козетское сельское поселение, аул Козет, Кольцевая ул. | 95 | 8 300 000 | 87 368 | https://www.avito.ru/krasnodar/doma_dachi_kottedzhi/dom_110_m_na_uchastke_45_sot._3863120602 |
| 6 | Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, Козетское сельское поселение, аул Козет | 80 | 7 250 000 | 90 625 | https://www.avito.ru/krasnodar/doma_dachi_kottedzhi/dom_80_m_na_uchastke_4_sot._3894845011 |

Таблица 11. Анализ рынка продажи земельных участков

| № п/п | Адрес | Площадь, кв.м | Цена предложения, руб. | Цена за кв.м, руб. | Источник информации |
|-------|--|---------------|------------------------|--------------------|---|
| 1 | Республика Адыгея, р-н Тахтамукайский, аул Козет, пл Памяти, 2 | 800 | 3 350 000 | 4 188 | https://www.avito.ru/yablonovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_4274248212 |

| № п/п | Адрес | Площадь, кв.м | Цена предложения, руб. | Цена за кв.м, руб. | Источник информации |
|-------|--|---------------|------------------------|--------------------|---|
| 2 | Республика Адыгея, р-н Тахтамукайский, аул Козет, пл Памяти, 2 | 800 | 3 500 000 | 4 375 | https://www.avito.ru/yablonovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_8_s_ot_izhs_4133164606 |
| 3 | Республика Адыгея (Адыгея), Тахтамукайский р-н, аул Козет, ул площадь Памяти | 812 | 3 600 000 | 4 433 | https://www.avito.ru/yablonovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_8_s_ot_izhs_4134669571 |
| 4 | Республика Адыгея, р-н Тахтамукайский, аул Козет, ул Убыхская, 29 | 1 000 | 4 000 000 | 4 000 | https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4577503524 |
| 5 | Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н., аул. Козет, ул. Шоссейная | 833 | 4 500 000 | 5 402 | https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot_izhs_3656560536 |
| 6 | Республика Адыгея, р-н Тахтамукайский, аул Козет, пл Памяти, 2 | 658 | 3 690 000 | 5 608 | https://www.avito.ru/yablonovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_66_sot_izhs_3702445624 |

Выводы

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

Таблица 12. Диапазон цен жилых домов

| Площадь, кв. м | Рыночная стоимость 1 кв. м, руб. | | |
|----------------|----------------------------------|------------------|------------------|
| | мин. из выборки | макс. из выборки | сред. из выборки |
| 80-120 | 75 480 | 90 625 | 84 575 |

Таблица 13. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

| Площадь, кв. м | Рыночная стоимость 1 кв. м, руб. | | |
|----------------|----------------------------------|------------------|------------------|
| | мин. из выборки | макс. из выборки | сред. из выборки |
| 658-1000 | 4 000 | 5 608 | 4 668 |

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, условие 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 4 до 10 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 низкой степенью ликвидности, таким образом, срок экспозиции принят как среднее значение и составляет 6 месяца.

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

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

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

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;

- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;

- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;

- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

3.6. ИНВЕСТИЦИИ В РОССИИ ПО ИТОГАМ I КВАРТАЛА 2024 ГОД.¹²

По данным консалтинговой компании IBC Real Estate, совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам I квартала 2024 года составил 86 млрд руб., что на 39% ниже результата за аналогичный период 2023 года и на 11% ниже показателя в 2022 году.

При этом, несмотря на отрицательную динамику, текущий показатель вложений все еще является максимальным среди сопоставимых периодов 2000–2021 гг., что продолжает демонстрировать стабильный интерес инвесторов к недвижимым активам, отмечают аналитики IBC Real Estate.



Рисунок 4. Объем сделок за период 2010-2020 годов рассчитан по среднему курсу доллара на каждый квартал

Сокращение инвестиционных вложений связано с несколькими факторами. В первую очередь, это сохранение жесткой денежно-кредитной политики с стороны ЦБ РФ – 22 марта Банк России принял решение о сохранении ключевой ставки на уровне 16%. Данная тенденция является сдерживающей для большинства проектов. Вторым фактором снижения объема транзакций является сокращение количества сделок по продаже иностранными инвесторами своих российских активов: если в 2022 и 2023 гг. на них пришлось 22% и 30% в общем объеме вложений соответственно, то на сегодня их доля составляет лишь 5%. В этом году была закрыта только одна такая сделка – чешская компания JetBrains продала БЦ Space в Санкт-Петербурге (консультант сделки – IBC Real Estate).

Таким образом, на текущий момент структура вложений по сегментам недвижимости вернулась к диапазонам 2020-2022 гг. Лидером в объеме транзакций все также является жилая недвижимость – на ее долю пришлось 42% от общего показателя вложений. В тройку лидеров также вошли сегмент офисной и складской недвижимости с практически равными показателями – 19% и 18% соответственно.

¹² Источник: <https://www.irm.ru/news/156419.html>

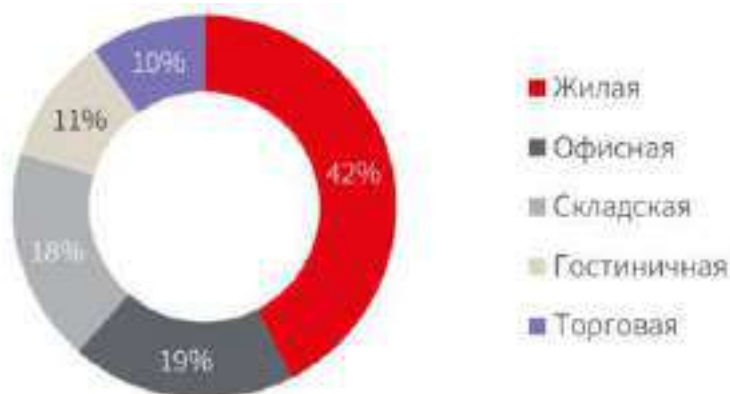


Рисунок 5. Структура объема инвестиционных сделок в России по сегментам, 2024

Региональное распределение вложений также вернулось к среднестатистическим показателям: на долю Московского региона пришлось 74% в общем объеме инвестиций, доля Санкт-Петербурга составила 20%, других регионов страны – всего 6%.



Рисунок 6. Структура инвестиционных сделок по регионам России

Сокращение вложений в недвижимые активы в январе-марте текущего года было отмечено как в целом по России, так и в Москве. Так, объем инвестиций в Московском регионе по итогам I квартала 2024 года составил 64 млрд руб., что на 20% стало ниже результата за аналогичный период 2023 года и на 14% ниже значения в 2022 году, но превышает докризисные годы, начиная с 2017 г.

Крупнейшими транзакциями в Москве стали: приобретение компанией Spinex офисного комплекса «Московский Шелк» и продажа складского комплекса РНК Парк МКАД-М4, на которые пришлось 58% от всех вложений. Структура инвестиций по сегментам недвижимости в столице оказалась схожа с общероссийской. Лидером в объеме транзакций также является жилая недвижимость, на нее пришлось половина всех вложений. В тройке лидеров также складская и офисная недвижимость с долей в 24% и 13% соответственно.

По итогам первых трех месяцев 2024 года мы наблюдаем снижение темпов вложений и замедление инвестиционной активности на рынке недвижимости России. Высокий уровень ключевой ставки и стоимость кредитования остаются сдерживающими факторами, – комментирует Микаэл Казарян, член совета директоров, руководитель департамента рынков капитала и инвестиций компании IBC Real Estate. – Тем не менее во второй половине года ожидается смягчение денежно-кредитной политики, что положительно скажется на настроениях инвесторов. По нашим прогнозам, годовой объем инвестиций в целом по России составит 400-450 млрд руб., а на активы Московского региона придется 280-350 млрд руб. вложений.

3.7. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Примечание: согласно п. 11г ФСО №7 «необходимо производить анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых для оценки объекта с приведением интервалов значений этих факторов. Также согласно п. 11. ФСО №7 «объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности». Согласно п. 10 ФСО III «В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки». Таким образом, ценообразующие

факторы, по которым есть аналитическая информация по данному сегменту рынка в открытых источниках, будут приведены с указанием интервала значений. Остальные ценообразующие факторы, по которым отсутствует аналитическая информация по данному сегменту в открытых источниках, будут приведены без указания интервала значения.

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

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;

- Предложения к продаже, опубликованные на общедоступных интернет ресурсах: <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>;

- «Справочник оценщика Недвижимости – 2024, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2024 г.;

- «Справочник оценщика Недвижимости – 2024, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2024 г.;

- «Справочник оценщика недвижимости – 2024, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г.;

- данные аналитического портала «СтатРиэлт», по состоянию на 01.07.2024 г.

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

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

На разброс цен земельных участков обычно влияют следующие факторы:

- Наличие/отсутствие улучшений;
- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Поправка на торг;
- Разрешенное использование;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Удаленность от водных и лесных объектов;
- Общая площадь объекта;
- Снос ветхих зданий, строений и сооружений;
- 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 – 2024, Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 14. Корректировка на имущественные права

| под жилую застройку (ИЖС) | | Объект-аналог | | |
|---------------------------|-------------------------------------|---------------|---------------------|-------------------------------------|
| | | Собственность | Долгосрочная аренда | Краткосрочная аренда (менее 10 лет) |
| Объект оценки | Собственность | 1,00 | 1,15 | 1,26 |
| | Долгосрочная аренда | 0,87 | 1,00 | 1,10 |
| | Краткосрочная аренда (менее 10 лет) | 0,80 | 0,91 | 1,00 |

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Скидка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на

основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

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-01-07-2024g>).

Таблица 15. Корректировка на торг

| № | Объекты недвижимости | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ |
|---|--|----------------|-----------------|------------------------|
| 1 | Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог | 0,88 | 0,97 | 0,93 |
| 2 | Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,90 | 0,99 | 0,95 |
| 3 | Земли населенных пунктов под ИЖС¹, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,88 | 0,99 | 0,94 |
| 4 | ДНП¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,81 | 0,99 | 0,90 |
| 5 | Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог | 0,76 | 0,97 | 0,87 |
| 6 | Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка | 0,63 | 0,92 | 0,78 |
| 7 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка | 0,72 | 0,95 | 0,88 |

Разрешенное использование

Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения.

Разрешённое использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка (ВРИ) - рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешённого использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешённого использования приведены в соответствии с Классификатором ВРИ земельных участков согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 с последующими изменениями.

В расчете были использованы рыночные данные о земельных участках различных видов разрешённого использования, используемых по назначению, аналогичных либо приведенных к аналогичным по остальным параметрам.

Исследование рынков всех категорий земельных участков показывает, что зависимость

рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешённого использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территориям и по времени действия. Существенный размах значений верхней и нижней границ обусловлен различием районов местонахождения земельных участков и категорией земель.

Корректировка может быть определена делением "Средних значений соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков" соответствующих видов разрешенного использования.

Данные корректировки действительны только для реально-используемых и востребованных земельных участков, поскольку основаны на выборке объявлений о продаже лишь фактически предлагаемых на рынке участков, представляющих рыночную ценность.

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-01-07-2024g>).

Таблица 16. *Корректировка на разрешенное использование*

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков |
|---|--|---|----------------|-----------------|---|
| Для индивидуального жилищного строительства | 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 построек | 2.1 | 0,19 | 0,57 | 0,37 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных | 2.2 | 0,13 | 0,40 | 0,26 |

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 – 2024, Земельные участки. Часть 1», под редакцией Лейфера Л.А. от 0% до 30%, иногда и больше.

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

| Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Под жилую застройку | | | |
| Областной центр | 1,00 | | |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,82 | 0,81 | 0,84 |
| Райцентры с развитой промышленностью | 0,73 | 0,71 | 0,75 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | 0,61 | 0,58 | 0,63 |
| Прочие населенные пункты | 0,49 | 0,46 | 0,52 |

Удаленность от водных и лесных объектов

Для земельных участков под ИЖС значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость. Применение данной корректировки проводилось на основании данных, указанных в «Справочник оценщика Недвижимости – 2024, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А.

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

| Земельные участки под жилую застройку | | Объект-аналог | |
|---------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| | | Рядом с такими объектами | На удалении от таких объектов |
| Объект оценки | Рядом с такими объектами | 1,00 | 1,23 |
| | На удалении от таких объектов | 0,82 | 1,00 |

Площадь объекта

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.

Таблица 19. Корректировка на площадь

| 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 | 0,711 | -0,14 | $K s = (So/Sa)^{-0,14}$ |
| от 400 тыс. до 1 млн. человек | 0,684 | -0,15 | $K s = (So/Sa)^{-0,15}$ |
| от 50 тыс. до 400 тыс. человек | 0,665 | -0,18 | $K s = (So/Sa)^{-0,18}$ |
| поселения до 50 тыс. человек | 0,629 | -0,22 | $K s = (So/Sa)^{-0,22}$ |

Таблица 20. Корректировка на площадь для разных категорий земельных участков

| Категория земельного участка | R ² - коэффициент детерминации | Коэффициент торможения | Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s) |
|---|---|------------------------|--|
| Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения | 0,646 | -0,23 | $K s = (So/Sa)^{-0,23}$ |
| Земли сельскохозяйственного назначения | 0,689 | -0,29 | $K s = (So/Sa)^{-0,29}$ |

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

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-01-07-2024g>).

Снос ветхих зданий, строений и сооружений

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

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g>).

Таблица 21. Размер корректировок 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 | 0,83 | 0,98 | 0,92 |

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.

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 во времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка 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-01-07-2024g>).

Таблица 22 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 | 1,06 | 1,19 | 1,12 |
| 4 | Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества) | 1,00 | 1,17 | 1,08 |
| 5 | Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутривъездной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения | 1,06 | 1,26 | 1,15 |
| 6 | Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками | 1,07 | 1,27 | 1,16 |
| 7 | Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками | 1,04 | 1,09 | 1,06 |
| 8 | Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества) | 1,00 | 1,04 | 1,02 |

Наличие коммуникаций

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

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g>).

Таблица 23. 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) | 1,05 | 1,19 | 1,11 |
| 4 | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение) | 1,02 | 1,09 | 1,05 |
| 5 | Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии) | 1,01 | 1,13 | 1,06 |
| 6 | Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии) | 1,03 | 1,13 | 1,07 |
| 7 | Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом | 1,07 | 1,29 | 1,16 |
| 8 | Обеспеченные центральным теплоснабжением | 1,07 | 1,21 | 1,13 |

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;
- Наружная (внешняя) отделка фасадов дома;
- Физическое состояние здания;
- Материал стен;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- На наличие мебели;
- Наличие типовых хозяйственных построек;
- Качество отделки;
- Благоустройство участка;
- Обеспеченность земельным участком;
- 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.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g>

Таблица 24. Корректировка на торг

| № | Объекты недвижимости | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ |
|---|---|----------------|-----------------|------------------------|
| 1 | Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью <u>до 100 кв.м.</u> с земельным участком | 0,87 | 0,96 | 0,92 |
| 2 | Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью <u>100 - 150 кв.м.</u> с земельным участком | 0,83 | 0,97 | 0,91 |
| 3 | Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком | 0,79 | 0,96 | 0,89 |
| 4 | Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком | 0,72 | 0,93 | 0,85 |
| 5 | Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью <u>до 150 кв.м.</u> с земельным участком | 0,89 | 0,97 | 0,94 |
| 6 | Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью <u>от 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком | 0,85 | 0,95 | 0,91 |
| 7 | Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком | 0,76 | 0,93 | 0,87 |
| 8 | Садовый (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями | 0,86 | 0,96 | 0,92 |
| 9 | Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок | 0,84 | 0,94 | 0,90 |

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 – 2024, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г.», под редакцией Лейфера Л.А. от 0% до 30%, иногда и больше.

Таблица 25. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

| Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|-------------------------|-------------------------------|------|
| 1. Дачи, 2. Дома | | | |
| Областной центр | | 1,00 | |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,88 | 0,87 | 0,90 |
| Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | 0,79 | 0,77 | 0,82 |
| Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | 0,66 | 0,63 | 0,68 |
| Прочие населенные пункты | 0,55 | 0,52 | 0,58 |

Удаленность от водных и лесных объектов

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2024, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г.»

Таблица 26. 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 на удалении от объектов, повышающих стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного рядом с такими объектами | 0,86 | 0,84 | 0,87 |

Общая площадь объекта оценки

Для расчета Корректировки на общую площадь сравнивались рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам (сегмент рынка, местоположение, типичная для местности площадь земельного участка, тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций) домовладений, "очищенных" от стоимости земли и отличающихся общей (приведенной) площадью помещений и строений.

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

$$C = b * S^n$$

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 ($R^2=0,672$) 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.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-07-2024g>.

Физическое состояние здания

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-07-2024g>.

Таблица 27. Значение корректировки на физическое состояние здания.

| № | 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 | 0,89 | 1,00 | 0,94 |
| 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 | 0,67 | 0,88 | 0,76 |
| 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 | 0,41 | 0,69 | 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 слом и новое строительство | 0,06 | 0,32 | 0,17 |

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.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-07-2024g>

Таблица 28. 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 | 1,05 | 1,09 | 1,07 |

| № | Оценка параметра | Характеристика параметра | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|---|---------------------------|--|----------------|-----------------|------------------|
| | | покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом, блокхаусом | | | |
| 3 | Высококачественные фасады | Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля | 1,08 | 1,14 | 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.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-07-2024g>.

Таблица 29. 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 | 1,06 | 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 | 0,89 | 0,97 | 0,93 |
| 4 | Деревянные здания | Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) утепленные и облицованные | 0,69 | 0,82 | 0,75 |
| 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 | 0,57 | 0,77 | 0,67 |

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.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-07-2024g>

Таблица 30. Значение корректировки на наличие инженерных коммуникаций

| № | 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) | 0,95 | 1,00 | 0,97 |
| 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) | 0,89 | 0,96 | 0,92 |
| 3 | Водопровод и канализация | Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, | 0,88 | 0,97 | 0,93 |

| № | Системы коммуникаций | Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|--|----------------|-----------------|------------------|
| | | насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие) | | | |
| 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) | 0,85 | 0,90 | 0,87 |
| 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) | 0,83 | 0,88 | 0,86 |
| 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) | 0,90 | 0,94 | 0,92 |
| 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) | 0,90 | 0,93 | 0,91 |
| 8 | Линии телекоммуникаций и телевидения | Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростную или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие) | 0,98 | 1,00 | 0,99 |

На 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-gynka/statistika-na-01-07-2024g>.

Таблица 31. Значение корректировки на наличие мебели

| № | Объекты | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели) | 1,02 | 1,06 | 1,04 |
| 2 | Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели) | 1,01 | 1,05 | 1,03 |

Наличие хозяйственных построек

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

характеристики домовладения и, как следствие, увеличивают стоимость единого объекта недвижимости.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2024, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г.»

Таблица 32. Значение корректировки на наличие хоз.построек.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|--|------------------|----------------------|------|
| 1. Дачи, 2. Дома, 4. Коттеджи | | | |
| Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого нет хозяйственных построек к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные (баня, гараж и т. д.), | 0,87 | 0,82 | 0,92 |

Качество отделки

Существуют различные уровни отделки (виды ремонта) жилой недвижимости. Проведенный анализ сети Интернет, в частности сайтов строительных организаций, показал, что назначения уровней отделки разнообразны, однако по содержанию можно выделить основные:

- Без внутренней отделки;
- Простая внутренняя отделка;
- Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка;
- Высококачественная внутренняя отделка.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-07-2024g>.

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 | 0,72 | 0,80 | 0,75 |
| 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 | 1,04 | 1,08 | 1,06 |
| 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://statirelt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-07-2024g>.

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) | 1,06 | 1,15 | 1,10 |
| 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 | 0,89 | 0,98 | 0,93 |
| 4 | Ухоженный сад, виноградник, занимающие не менее половины общей площади земельного участка | Наличие плодоносящего благоустроенного сада (плодовые, декоративные деревья, кустарники, цветники) / отсутствие | 1,02 | 1,06 | 1,04 |

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:

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

$$V = \frac{S_{зу}}{S_{строен}}, \text{ где}$$

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

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

Величина V - 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.

3.8. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

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

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

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

Не выявлены.

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

Проанализировав предложения о продаже аналогичных объектов, Оценщик пришел к выводу, что рынок оцениваемой недвижимости (жилой дом с земельным участком как единый объект недвижимости) в рассматриваемой локации – существует. Рассматриваемый сектор рынка можно охарактеризовать как активный. Под активным понимается «рынок, характеризующийся средним уровнем торговой активности, незначительным разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей»¹³.

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

Таблица 35. Диапазон цен жилых домов

| Площадь, кв. м | Рыночная стоимость 1 кв. м, руб. | | |
|----------------|----------------------------------|------------------|------------------|
| | мин. из выборки | макс. из выборки | сред. из выборки |
| 80-120 | 75 480 | 90 625 | 84 575 |

Источник: составлено Оценщиком

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

Проанализировав предложения о продаже аналогичных объектов, Оценщик пришел к выводу, что рынок оцениваемой недвижимости (земельный участок) в рассматриваемой локации – существует. Рассматриваемый сектор рынка можно охарактеризовать как активный. Под активным понимается «рынок, характеризующийся средним уровнем торговой активности, незначительным разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей»¹⁴.

Таблица 36. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

| Площадь, кв. м | Рыночная стоимость 1 кв. м, руб. | | |
|----------------|----------------------------------|------------------|------------------|
| | мин. из выборки | макс. из выборки | сред. из выборки |
| 658-1000 | 4 000 | 5 608 | 4 668 |

Источник: составлено Оценщиком

¹³ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2024, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г.

¹⁴ Источник информации: «Справочник оценщика Недвижимости – 2024, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2024 г.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного

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

Законодательная разрешенность

В соответствии с предоставленными документами, земельный участок имеет разрешенное использование «отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с возможностью ведения подсобного хозяйства», категория земель – Земли населенных пунктов.

Представляется маловероятным изменение данного назначения. Данное назначение подразумевает 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 600 +/- 5 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с возможностью ведения подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Адыгея(Адыгея), Тахтамукайский муниципальный район, Сельское поселение Козетское, аул Козет, ул. Шоссейная, з/у 71, с кадастровым номером: 01:05:0600008:212, имеет хороший подъезд, на участок заведены коммуникации: Электроснабжение, водопровод, канализация на участке.

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 индивидуальной жилой застройки с возможностью ведения 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 индивидуальной жилой застройки с возможностью ведения подсобного хозяйства.

Максимальная эффективность

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

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.

Учитывая тот факт, что разрешенное использование – это «отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с возможностью ведения подсобного хозяйства», принимаем данный вариант использования как единственно возможный.

Наиболее эффективное использование участка с улучшениями

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

Законодательная разрешённость

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

Физическая осуществимость

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

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

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

Финансовая оправданность

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

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

Максимальная эффективность

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

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

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

5.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и 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/>

<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 Республики Адыгея 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 Республике Адыгея 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 критериев 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 Республике Адыгея, 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 37. Описание объектов-аналогов

| Элемент сравнения | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|--|--|--|--|--|
| Местоположение | Российская Федерация, Республика Адыгея (Адыгея), Тахтамукайский муниципальный район, Сельское поселение Козетское, аул Козет, ул. Шоссейная, з/у 71 | Республика Адыгея, р-н Тахтамукайский, аул Козет, плл Памяти, 2 | Республика Адыгея, р-н Тахтамукайский, аул Козет, плл Памяти, 2 | Республика Адыгея (Адыгея), Тахтамукайский р-н, аул Козет, ул площадь Памяти | Республика Адыгея, р-н Тахтамукайский, аул Козет, ул Убыхская, 29 |
| Кадастровый номер | 01:05:0600008:212 | 01:05:3200001:3907 | 01:05:3200001:4031 | 01:05:3200001:7571 | 01:05:3200001:1628 |
| Статус населенного пункта | Прочие населенные пункты | Прочие населенные пункты | Прочие населенные пункты | Прочие населенные пункты | Прочие населенные пункты |
| Площадь земельного участка, кв. м | 600 | 800 | 800 | 812 | 1000 |
| Ветхие строение | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| 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 | отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с возможностью ведения подсобного хозяйства | Индивидуальные жилые дома 1-3 этажа с приусадебными земельными участками | Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с возможностью ведения подсобного хозяйства | Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с возможностью ведения подсобного хозяйства | для индивидуального жилищного строительства |
| Благоустройство | Не огорожен | Не огорожен | Не огорожен | Не огорожен | Не огорожен |
| Коммуникации ¹⁶ | Электроснабжение, водопровод, канализация на участке | Коммуникации по границе | Коммуникации по границе | Коммуникации по границе | Коммуникации по границе |
| Источник информации | Данные предоставлены заказчиком | https://www.avito.ru/yablono-vskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_4274248212 | https://www.avito.ru/yablono-vskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_4133164606 | https://www.avito.ru/yablono-vskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_4134669571 | https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4577503524 |
| Цена предложения, руб. | - | 3 350 000 | 3 500 000 | 3 600 000 | 4 000 000 |
| Цена предложения, руб. за кв. м | - | 4 188 | 4 375 | 4 433 | 4 000 |
| Дата предложения | 15.07.2024 | 22.06.2024 | 22.06.2024 | 05.07.2024 | 05.07.2024 |
| Комментарии | - | Данные о стоимости, наличии строений на участке, наличии коммуникаций уточнены в результате телефонных переговоров. Данные о площади, виде права, ври уточнены публичной кадастровой карты | Данные о стоимости, наличии строений на участке, наличии коммуникаций уточнены в результате телефонных переговоров. Данные о площади, виде права, ври уточнены публичной кадастровой карты | Данные о стоимости, наличии строений на участке, наличии коммуникаций уточнены в результате телефонных переговоров. Данные о площади, виде права, ври уточнены публичной кадастровой карты | Данные о стоимости, наличии строений на участке, наличии коммуникаций уточнены в результате телефонных переговоров. Данные о площади, виде права, ври уточнены публичной кадастровой карты |

¹⁶ Информация уточнена в результате телефонных переговоров

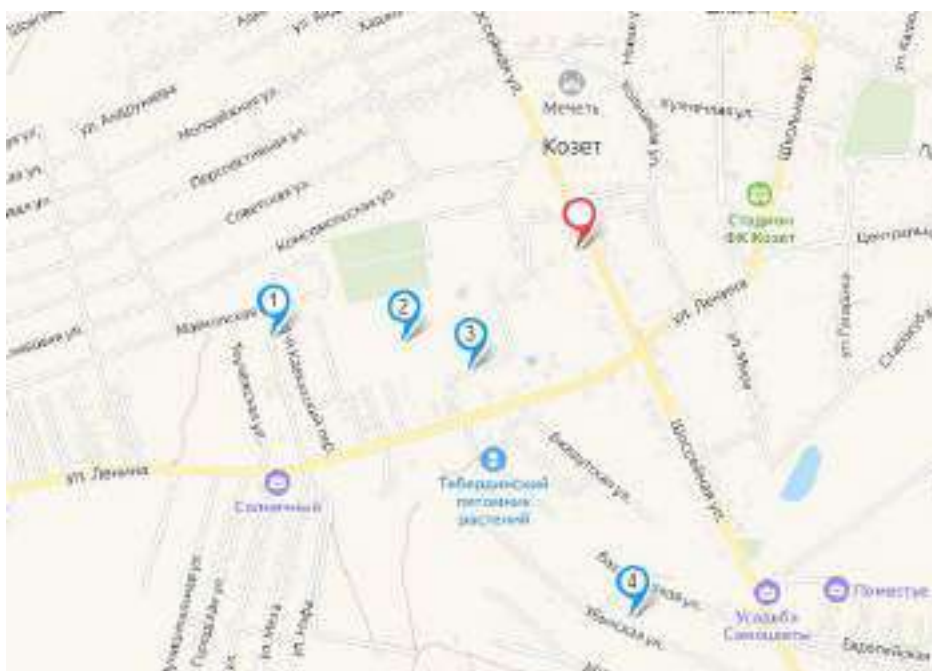


Рисунок 7. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Республики Адыгея (источник: maps.yandex.ru)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

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

- Поправка на торг;
- 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;
- Разрешенное использования;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Удаленность от водных объектов;
- Наличие/отсутствие улучшений;
- Снос ветхих зданий, строений и сооружений;
- Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка.

Скидка на торг

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

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-01-07-2024g>).

Таблица 38. *Корректировка на торг*

| № | Объекты недвижимости | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ |
|---|---|----------------|-----------------|------------------------|
| 1 | Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог | 0,88 | 0,97 | 0,93 |
| 2 | Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,90 | 0,99 | 0,95 |
| 3 | Земли населенных пунктов под ИЖС ¹, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,88 | 0,99 | 0,94 |
| 4 | ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,81 | 0,99 | 0,90 |
| 5 | Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог | 0,76 | 0,97 | 0,87 |
| 6 | Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка | 0,63 | 0,92 | 0,78 |
| 7 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка | 0,72 | 0,95 | 0,88 |

Коэффициент корректировки составляет **0,940**.

Площадь объекта

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.

Таблица 39. Корректировка на площадь

| 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 | 0,711 | -0,14 | $K s = (So/Sa)^{-0,14}$ |
| от 400 тыс. до 1 млн. человек | 0,684 | -0,15 | $K s = (So/Sa)^{-0,15}$ |
| от 50 тыс. до 400 тыс. человек | 0,665 | -0,18 | $K s = (So/Sa)^{-0,18}$ |
| поселения до 50 тыс. человек | 0,629 | -0,22 | $K s = (So/Sa)^{-0,22}$ |

Таблица 40. 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 | 0,646 | -0,23 | $K s = (So/Sa)^{-0,23}$ |
| Земли сельскохозяйственного назначения | 0,689 | -0,29 | $K s = (So/Sa)^{-0,29}$ |

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

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-01-07-2024g>).

Таблица 41. Расчет поправки на общую площадь

| Наименование | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|--------------------------|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Общая площадь, кв.м | 600 | 800 | 800 | 812 | 1 000 |
| Уравнение зависимости | $y = (So/Sa)^{-0,22}$ | | | | |
| Корректировка на площадь | - | 1,065 | 1,065 | 1,069 | 1,119 |

Наличие инженерных коммуникаций

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

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g>).

Таблица 42. 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) | 1,05 | 1,19 | 1,11 |
| 4 | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение) | 1,02 | 1,09 | 1,05 |
| 5 | Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии) | 1,01 | 1,13 | 1,06 |
| 6 | Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии) | 1,03 | 1,13 | 1,07 |
| 7 | Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом | 1,07 | 1,29 | 1,16 |
| 8 | Обеспеченные центральным теплоснабжением | 1,07 | 1,21 | 1,13 |

Таблица 43. Расчет поправки на наличие инженерных коммуникаций

| Наименование | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|--|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Коммуникации | Электроснабжение, водопровод, канализация на участке | Коммуникации по границе | Коммуникации по границе | Коммуникации по границе | Коммуникации по границе |
| Коэффициент коммуникаций | 1,061 (=1,02*1,01*1,03) | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Коэффициент корректировки | - | 1,061 | 1,061 | 1,061 | 1,061 |
| 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 44. 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. | - | 3 350 000 | 3 500 000 | 3 600 000 | 4 000 000 |
| Цена предложения, руб. за кв. м | - | 4 188 | 4 375 | 4 433 | 4 000 |
| Корректировка на имущественные права | | | | | |
| Вид передаваемых прав | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Коэффициент корректировки | - | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | - | 4 188 | 4 375 | 4 433 | 4 000 |
| Корректировка на условия финансирования | | | | | |
| Финансовые условия | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные |
| Коэффициент корректировки | - | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | - | 4 188 | 4 375 | 4 433 | 4 000 |
| Корректировка на условия продажи (предложения) | | | | | |
| Условия продажи | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Коэффициент корректировки | - | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | - | 4 188 | 4 375 | 4 433 | 4 000 |
| Корректировка на условия рынка | | | | | |
| Дата предложения | 15.07.2024 | 22.06.2024 | 22.06.2024 | 05.07.2024 | 05.07.2024 |
| Коэффициент корректировки | - | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | - | 4 188 | 4 375 | 4 433 | 4 000 |
| Торг | - | Возможен | Возможен | Возможен | Возможен |
| Коэффициент корректировки | - | 0,940 | 0,940 | 0,940 | 0,940 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | - | 3 937 | 4 113 | 4 167 | 3 760 |
| Корректировка на вид использования | | | | | |
| Категория земли | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с возможностью ведения подсобного хозяйства | Индивидуальные жилые дома 1-3 этажа с приусадебными земельными участками | Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с возможностью ведения подсобного хозяйства | Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с возможностью ведения подсобного хозяйства | для индивидуального жилищного строительства |
| Коэффициент корректировки | - | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | - | 3 937 | 4 113 | 4 167 | 3 760 |
| Характеристики месторасположения объекта | | | | | |
| Статус населенного 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 | - | 3 937 | 4 113 | 4 167 | 3 760 |
| 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 |

| Элемент сравнения | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|--|--|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | - | 3 937 | 4 113 | 4 167 | 3 760 |
| Корректировка на различие физических характеристик | | | | | |
| Площадь, кв. м | 600 | 800 | 800 | 812 | 1 000 |
| Корректировка на площадь | - | 1,065 | 1,065 | 1,069 | 1,119 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | - | 4 193 | 4 380 | 4 455 | 4 207 |
| Ветхие строение | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Коэффициент корректировки | - | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Благоустройство | Не огорожен | Не огорожен | Не огорожен | Не огорожен | Не огорожен |
| Коэффициент корректировки | - | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | - | 4 193 | 4 380 | 4 455 | 4 207 |
| Коммуникации | Электроснабжение, водопровод, канализация на участке | Коммуникации по границе | Коммуникации по границе | Коммуникации по границе | Коммуникации по границе |
| Корректировка на коммуникации | - | 1,061 | 1,061 | 1,061 | 1,061 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | - | 4 449 | 4 647 | 4 727 | 4 464 |
| Коэффициент вариации | 3% | Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – до 10%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета | | | |
| Удельный вес аналога | - | 0,266 | 0,266 | 0,260 | 0,208 |
| Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м | 4 577 | | | | |
| Площадь оцениваемого земельного участка, кв. м | 600 | | | | |
| Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается | 2 746 200 | | | | |
| Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается (округленно) | 2 746 000 | | | | |

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Земельного участка, площадью 600 +/- 5 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с возможностью ведения подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Адыгея(Адыгея), Тахтамукайский муниципальный район, Сельское поселение Козетское, аул Козет, ул. Шоссейная, з/у 71, с кадастровым номером: 01:05:0600008:212, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 15.07.2024 округленно составляет¹⁷:

2 746 000 (Два миллиона семьсот сорок шесть тысяч) рублей, НДС не облагается

¹⁷ 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 Республике Адыгея, 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 способом¹⁸. 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 Республике Адыгея, 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.

¹⁸ Источник информации: Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзаянгов. М.: КноРус, 2010. С. 477.

Таблица 45. Описание объектов-аналогов

| Элемент сравнения | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Характеристики месторасположения объекта | | | | | |
| Местоположение | Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский муниципальный район, Сельское поселение Козетское, аул Козет, улица Шоссейная, дом 71 | Российская Федерация, Республика Адыгея, р-н Тахтамукайский, аул Козет, ул. Майкопская, д. 44 | Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, Козет аул, Майкопская ул, д. 9 | Республика Адыгея (Адыгея), Тахтамукайский р-н, Козетское сельское поселение, аул Козет, Бжедугская ул. | Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, Козетское сельское поселение, аул Козет, Кольцевая ул. |
| Статус населенного пункта | Прочие населенные пункты | Прочие населенные пункты | Прочие населенные пункты | Прочие населенные пункты | Прочие населенные пункты |
| Кадастровый номер здания | 01:05:0600008:221 | 01:05:3200001:8703 | 01:05:3200001:8593 | - | - |
| Кадастровый номер земельного участка | 01:05:0600008:212 | 01:05:3200001:1341 | 01:05:3200001:1271 | - | - |
| Состав передаваемых прав на объект | | | | | |
| Вид права на здание | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Вид права на земельный участок | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные |
| Условия продажи (предложения) | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Физические характеристики | | | | | |
| Тип объекта | Жилой дом | Жилой дом | Жилой дом | Жилой дом | Жилой дом |
| Общая площадь, кв. м | 94,7 | 99,7 | 114,6 | 120 | 95 |
| Площадь земельного участка, кв. м | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 |
| Коэффициент обеспеченности ЗУ | 0,158 | 0,166 | 0,191 | 0,200 | 0,158 |
| Физическое состояние здания | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Наружная (внешняя) отделка фасадов дома | Фасады с простой отделкой (среднее значение) | Фасады с простой отделкой (среднее значение) | Фасады с простой отделкой (верхняя граница) | Фасады с простой отделкой (верхняя граница) | Фасады с простой отделкой (верхняя граница) |
| Материал стен | Из прочих материалов (газобетонный блок) | Кирпичные | Смешанные (облегченные здания) | Кирпичные | Облегченные здания |
| Наличие коммуникаций ¹⁹ | электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: нет; газоснабжение: нет | электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: нет; газоснабжение: нет | электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: элект; газоснабжение: нет | электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: элект; газоснабжение: нет | электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: элект; газоснабжение: нет |
| Удаленность от водных и лесных объектов | На незначительном удалении | На незначительном удалении | На незначительном удалении | На незначительном удалении | На незначительном удалении |
| Качество отделки | Без внутренней отделки (среднее значение) | Без внутренней отделки (верхняя граница) | Без внутренней отделки (верхняя граница) | Без внутренней отделки (верхняя граница) | Без внутренней отделки (верхняя граница) |
| Экономические характеристики | | | | | |
| Назначение объекта | Жилое | Жилой дом | Жилой дом | Жилой дом | Жилой дом |
| Текущее использование | Жилое | Жилой дом | Жилой дом | Жилой дом | Жилой дом |

¹⁹ Информация уточнена в результате телефонных переговоров

| Элемент сравнения | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|---|------------------------------------|---|---|---|---|
| Прочие характеристики | | | | | |
| Благоустройство участка | Частично благоустроенное | Частично благоустроенное | Частично благоустроенное | Частично благоустроенное | Частично благоустроенное |
| Наличие мебели | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Другие характеристики, влияющие на стоимость ²⁰ | Хоз. Постройки отсутствуют | Хоз. Постройки отсутствуют | Хоз. Постройки отсутствуют | Хоз. Постройки отсутствуют | Хоз. Постройки отсутствуют |
| Стоимостные характеристики | | | | | |
| Цена предложения, руб. (НДС не облагается) | - | 8 490 000 | 8 650 000 | 9 800 000 | 8 300 000 |
| Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается) | - | 85 155 | 75 480 | 81 667 | 87 368 |
| Торг | - | Возможен | Возможен | Возможен | Возможен |
| Источник информации | | | | | |
| Дата предложения | Данные, предоставленные Заказчиком | 14.07.2024 | 10.07.2024 | 05.07.2024 | 19.06.2024 |
| Контактная информация | | 8 934 337 07 96 | 8 958 423 76 07 | 8 958 427 18 82 | 8 988 385 24 85 |
| Источник информации | | https://www.avito.ru/yablonovskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_102_m_na_uchastke_6_sot._4243012748 | https://www.avito.ru/yablonovskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_114_m_na_uchastke_6_sot._3948629444 | https://www.avito.ru/yablonovskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_6_sot._4096508711 | https://www.avito.ru/krasnodar/doma_dachi_kottedzhi/dom_110_m_na_uchastke_45_sot._3863120602 |
| Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров | | В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, земельного участка, материал стен, наличие коммуникаций, хозяйственные постройки отсутствуют | В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, земельного участка, материал стен, наличие коммуникаций, хозяйственные постройки отсутствуют | В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, земельного участка, материал стен, наличие коммуникаций, хозяйственные постройки отсутствуют | В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, земельного участка, материал стен, наличие коммуникаций, хозяйственные постройки отсутствуют |
| | | | | | |

²⁰ Информация уточнена в результате телефонных переговоров

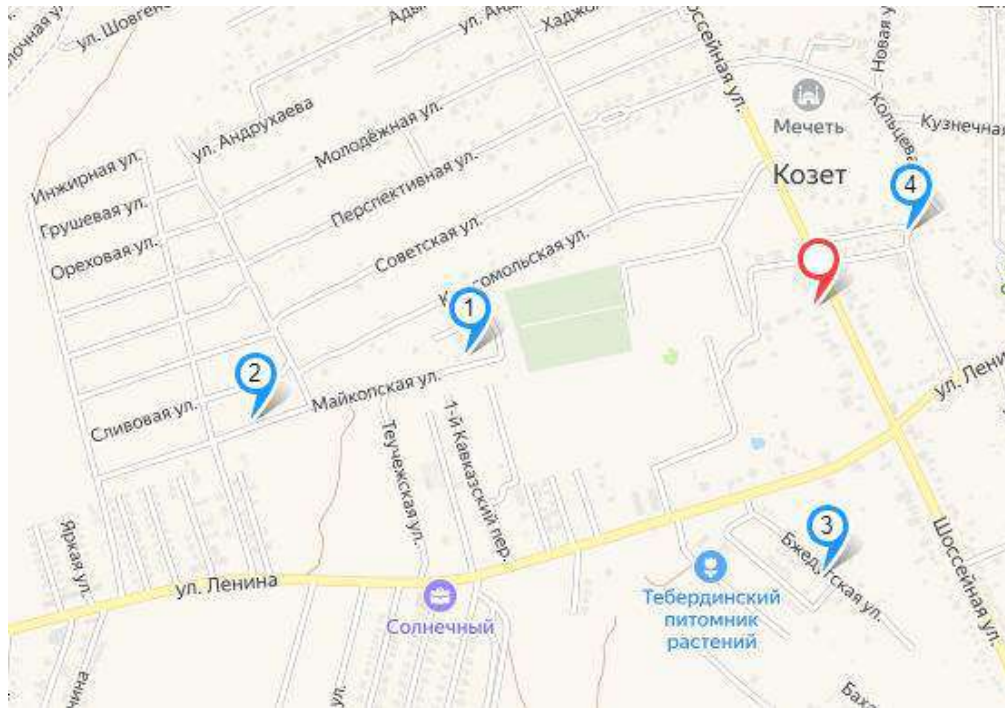


Рисунок 8. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Республики Адыгея (источник: maps.yandex.ru)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам (по тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется):

- Поправка на торг;
- Общая площадь;
- Наружная (внешняя) отделка фасадов дома;
- Материал стен;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Качество отделки;
- 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;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Удаленность от водных и лесных объектов;
- Физическое состояние здания;
- Наличие типовых хозяйственных построек;
- Благоустройство участка;
- Наличие мебели;

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.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-07-2024g>

Таблица 46. Корректировка на торг

| № | Объекты недвижимости | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ |
|---|--|----------------|-----------------|------------------------|
| 1 | Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью <u>до 100 кв.м.</u> с земельным участком | 0,87 | 0,96 | 0,92 |
| 2 | Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью <u>100 - 150 кв.м.</u> с земельным участком | 0,83 | 0,97 | 0,91 |
| 3 | Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком | 0,79 | 0,96 | 0,89 |
| 4 | Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком | 0,72 | 0,93 | 0,85 |
| 5 | Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью <u>до 150 кв.м.</u> с земельным участком | 0,89 | 0,97 | 0,94 |
| 6 | Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью <u>от 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком | 0,85 | 0,95 | 0,91 |
| 7 | Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком | 0,76 | 0,93 | 0,87 |
| 8 | Садовый (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями | 0,86 | 0,96 | 0,92 |
| 9 | Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок | 0,84 | 0,94 | 0,90 |

Коэффициент корректировки составляет **0,920**.

Общая площадь объекта оценки

Для расчета Корректировки на общую площадь сравнивались рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам (сегмент рынка, местоположение, типичная для местности площадь земельного участка, тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций) домовладений, "очищенных" от стоимости земли и отличающихся общей (приведенной) площадью помещений и строений.

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

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

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 ($R^2=0,672$) 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.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-07-2024g>.

Таблица 47. Расчет поправки на общую площадь

| Наименование | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|---------------------------|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Общая площадь, кв. м | 94,7 | 99,7 | 114,6 | 120 | 95 |
| Формула | $K_s = (S_o/S_a)^{0,14}$ | | | | |
| Коэффициент корректировки | - | 1,007 | 1,027 | 1,034 | 1,000 |

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.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-07-2024g>

Таблица 48. 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 | 1,05 | 1,09 | 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 | 1,14 | 1,11 |

Таблица 49. Расчет поправки на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома

| Наименование | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|---|--|--|---|---|---|
| Наружная (внешняя) отделка фасадов дома | Фасады с простой отделкой (среднее значение) | Фасады с простой отделкой (среднее значение) | Фасады с простой отделкой (верхняя граница) | Фасады с простой отделкой (верхняя граница) | Фасады с простой отделкой (верхняя граница) |
| Коэффициент корректировки | - | 1,000 | 0,982* | 0,982 | 0,982 |

Наружные стены объекта оценки и объекта-аналога №1 оштукатурены и покрашены фасадной краской. Оценщиком было принято решение корректирующий коэффициент принять по среднему значению интервала.
* =1,07/1,09

Наружные стены объектов-аналогов №2,3,4 покрыты высококачественным кирпичом. Оценщиком было принято решение корректирующий коэффициент принять по верхней границе интервала.

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.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-07-2024g>.

Таблица 50. Значение корректировки на материал стен.

| № | Тип (конструкция) дома | Характеристика конструкции 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 | 1,06 | 1,04 |

| № | Тип (конструкция) дома | Характеристика конструкций и элементов здания | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|---|-------------------------|--|----------------|-----------------|------------------|
| 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 | 0,89 | 0,97 | 0,93 |
| 4 | Деревянные здания | Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) утепленные и облицованные | 0,69 | 0,82 | 0,75 |
| 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 | 0,57 | 0,77 | 0,67 |

Таблица 51. Расчет поправки на материал стен

| Наименование | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|----------------------------|--|--------------|--------------------------------|--------------|--------------------|
| Материал стен | Из прочих материалов (газобетонный блок) | Кирпичные | Смешанные (облегченные здания) | Кирпичные | Облегченные здания |
| Коэффициент материала стен | 0,930 | 1,000 | 0,930 | 1,000 | 0,930 |
| Коэффициент корректировки | - | 0,930 | 1,000 | 0,930 | 1,000 |

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.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statirelt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-07-2024g>

Таблица 52. Значение корректировки на наличие инженерных коммуникаций

| № | 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) | 0,95 | 1,00 | 0,97 |
| 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) | 0,89 | 0,96 | 0,92 |
| 3 | Водопровод и канализация | Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподдачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие) | 0,88 | 0,97 | 0,93 |
| 4 | Центральные: отопление и горячее водоснабжение | Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие) | 0,85 | 0,90 | 0,87 |
| 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) | 0,83 | 0,88 | 0,86 |
| 6 | Угольное, пропановое или пеллетное котельное отопление, газоснабжение с помощью пропановых | Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме котельное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие) | 0,90 | 0,94 | 0,92 |

| № | Системы коммуникаций | Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| | баллонов или газгольдеров | | | | |
| 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) | 0,90 | 0,93 | 0,91 |
| 8 | Линии телекоммуникаций и телевидения | Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие) | 0,98 | 1,00 | 0,99 |

Таблица 53. Расчет поправки на наличие инженерных коммуникаций

| Наименование | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|---------------------------|---|---|---|---|---|
| Наличие коммуникаций | электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: нет; газоснабжение: нет | электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: нет; газоснабжение: нет | электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: элект; газоснабжение: нет | электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: элект; газоснабжение: нет | электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: элект; газоснабжение: нет |
| Коэффициент коммуникаций | 1,109 (=1/0,97*1/0,93) | 1,109 (=1/0,97*1/0,93) | 1,218 (=1/0,97*1/0,93*1/0,91) | 1,218 (=1/0,97*1/0,93*1/0,91) | 1,218 (=1/0,97*1/0,93*1/0,91) |
| Коэффициент корректировки | - | 1,000 | 0,911 | 0,911 | 0,911 |

Качество отделки

Существуют различные уровни отделки (виды ремонта) жилой недвижимости. Проведенный анализ сети Интернет, в частности сайтов строительных организаций, показал, что назначения уровней отделки разнообразны, однако по содержанию можно выделить основные:

- Без внутренней отделки;
- Простая внутренняя отделка;
- Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка;
- Высококачественная внутренняя отделка.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statirelt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-07-2024g>.

Таблица 54. 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 | 0,72 | 0,80 | 0,75 |
| 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 | 1,04 | 1,08 | 1,06 |

| № | Оценка параметра | Характеристика параметра | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|---|---------------------------------------|--|----------------|-----------------|------------------|
| 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 |

Таблица 55. Расчет поправки на качество отделки

| Наименование | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|--|---|--|--|--|--|
| Качество отделки | Без внутренней отделки (среднее значение) | Без внутренней отделки (верхняя граница) | Без внутренней отделки (верхняя граница) | Без внутренней отделки (верхняя граница) | Без внутренней отделки (верхняя граница) |
| Коэффициент качества отделки | 0,750 | 0,800 | 0,800 | 0,800 | 0,800 |
| Коэффициент корректировки | - | 0,938 | 0,938 | 0,938 | 0,938 |
| У объекта оценки отсутствует стяжка пола. Оценщиком было принято решение корректирующий коэффициент принять по среднему значению интервала. У всех объектов-аналогов стяжка пола имеется. Оценщиком было принято решение корректирующий коэффициент принять по верхней границе интервала. | | | | | |

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:

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

$$V = \frac{S_{зу}}{S_{строен}}, \text{ где}$$

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

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

Величина V - 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.

Таблица 56. Расчет поправки на обеспеченность земельным участком

| Наименование | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|--|--------------------|--------------|--------------|--------------|-----------|
| Площадь зу, кв. м | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 |
| Площадь зданий, кв. м | 94,7 | 99,7 | 114,6 | 120 | 95 |
| Отношение площади земельного участка к площади зданий и сооружений | 6,34 | 6,02 | 5,24 | 5,00 | 6,32 |
| Отклонение | - | 0,32 | 1,10 | 1,34 | 0,02 |
| Рыночная стоимость ЗУ, руб./кв. м | 4 577 | | | | |
| Корректировка, руб./кв. м | - | 1 465 | 5 035 | 6 133 | 92 |

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 57. Расчет рыночной стоимости единого объекта

| Элемент сравнения | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|---|--|---|---|---|---|
| Цена предложения, руб./кв. м | - | 85 155 | 75 480 | 81 667 | 87 368 |
| Корректировка на имущественные права | | | | | |
| Вид права на здание | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Коэффициент корректировки | - | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Вид права на земельный участок | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Коэффициент корректировки | - | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Скорректированная цена, руб./кв. м | - | 85 155 | 75 480 | 81 667 | 87 368 |
| 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 | - | 85 155 | 75 480 | 81 667 | 87 368 |
| 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 | - | 85 155 | 75 480 | 81 667 | 87 368 |
| Корректировка на условия рынка | | | | | |
| Дата предложения | 15.07.2024 | 14.07.2024 | 10.07.2024 | 05.07.2024 | 19.06.2024 |
| Коэффициент корректировки | - | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Торг | - | Возможен | Возможен | Возможен | Возможен |
| Коэффициент корректировки | - | 0,920 | 0,920 | 0,920 | 0,920 |
| Скорректированная цена, руб./кв. м | - | 78 343 | 69 442 | 75 134 | 80 379 |
| 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 | - | 78 343 | 69 442 | 75 134 | 80 379 |
| Характеристики месторасположения объекта | | | | | |
| Местоположение | Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский муниципальный район, Сельское поселение Козетское, аул Козет, улица Шосейная, дом 71 | Российская Федерация, Республика Адыгея, р-н Тахтамукайский, аул Козет, ул. Майкопская, д. 44 | Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, Козет аул, Майкопская ул, д. 9 | Республика Адыгея (Адыгея), Тахтамукайский р-н, Козетское сельское поселение, аул Козет, Бжедугская ул. | Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, Козетское сельское поселение, аул Козет, Кольцевая ул. |
| Коэффициент корректировки | - | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Статус населенного 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 | - | 78343 | 69442 | 75134 | 80379 |
| Корректировка на различие физических характеристик | | | | | |
| Общая площадь, кв. м | 94,7 | 99,7 | 114,6 | 120 | 95 |
| Коэффициент корректировки | - | 1,007 | 1,027 | 1,034 | 1,000 |
| Физическое состояние здания | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Коэффициент корректировки | - | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |

| Элемент сравнения | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|---|---|--|---|---|---|
| Наружная (внешняя) отделка фасадов дома | Фасады с простой отделкой (среднее значение) | Фасады с простой отделкой (среднее значение) | Фасады с простой отделкой (верхняя граница) | Фасады с простой отделкой (верхняя граница) | Фасады с простой отделкой (верхняя граница) |
| Коэффициент корректировки | - | 1,000 | 0,982 | 0,982 | 0,982 |
| Материал стен | Из прочих материалов (газобетонный блок) | Кирпичные | Смешанные (облегченные здания) | Кирпичные | Облегченные здания |
| Коэффициент корректировки | - | 0,930 | 1,000 | 0,930 | 1,000 |
| Наличие коммуникаций | электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: нет; газоснабжение: нет | электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: нет; газоснабжение: нет | электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: элект; газоснабжение: нет | электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: элект; газоснабжение: нет | электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: элект; газоснабжение: нет |
| Коэффициент корректировки | - | 1,000 | 0,911 | 0,911 | 0,911 |
| Другие характеристики, влияющие на стоимость | Хоз. Постройки отсутствуют | Хоз. Постройки отсутствуют | Хоз. Постройки отсутствуют | Хоз. Постройки отсутствуют | Хоз. Постройки отсутствуют |
| Коэффициент корректировки | - | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Наличие мебели | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Коэффициент корректировки | - | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Благоустройство участка | Частично благоустроенное | Частично благоустроенное | Частично благоустроенное | Частично благоустроенное | Частично благоустроенное |
| Коэффициент корректировки | - | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Качество отделки | Без внутренней отделки (среднее значение) | Без внутренней отделки (верхняя граница) | Без внутренней отделки (верхняя граница) | Без внутренней отделки (верхняя граница) | Без внутренней отделки (верхняя граница) |
| Коэффициент корректировки | - | 0,938 | 0,938 | 0,938 | 0,938 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | - | 68820 | 59845 | 60628 | 67449 |
| Площадь земельного участка, кв. м | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 |
| Коэффициент корректировки | - | 1465 | 5035 | 6133 | 92 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | - | 70285 | 64880 | 66761 | 67541 |
| Коэффициент вариации | 3% | Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – до 10%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета | | | |
| Удельный вес аналога | - | 0,314 | 0,212 | 0,171 | 0,303 |
| Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м | | | | | 67 705 |
| Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается | | | | | 6 411 664 |
| Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается (округленно) | | | | | 6 412 000 |
| Стоимость улучшений земельного участка, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается | | | | | 3 666 000 |

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Единого объекта (жилой дом с кадастровым (условным) номером 01:05:0600008:221 и Земельного участка с кадастровым номером: 01:05:0600008:212) расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский муниципальный район, Сельское поселение Козетское, аул Козет, улица Шоссейная, дом 71, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 15.07.2024 округленно составляет²¹:

6 412 000 (Шесть миллионов четыреста двенадцать тысяч) рублей, НДС не облагается

²¹ Согласно ст. 149 пункт 3 подпункт 22 НК РФ операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей них не являются объектом налогообложения по НДС

5.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

Таблица 58. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для жилого дома

| Наименование объекта оценки | Подход к оценке | | |
|---|-----------------|---------------|---------------|
| | Затратный | Сравнительный | Доходный |
| Индивидуальный жилой дом, назначение: жилое, площадью 94,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский муниципальный район, Сельское поселение Козетское, аул Козет, улица Шоссейная, дом 71, с кадастровым номером: 01:05:0600008:221 | Не применялся | 3 666 000 | Не применялся |

Таблица 59. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для земельного участка

| Наименование объекта оценки | Подход к оценке | | |
|--|-----------------|---------------|---------------|
| | Затратный | Сравнительный | Доходный |
| Земельный участок, площадью 600 +/- 5 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с возможностью ведения подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Адыгея(Адыгея), Тахтамукайский муниципальный район, Сельское поселение Козетское, аул Козет, ул. Шоссейная, з/у 71, с кадастровым номером: 01:05:0600008:212 | Не применялся | 2 746 000 | 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 вычлениить 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 60. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости единого объекта

| Единый объект недвижимости | | |
|--|---------------|-------------|
| Показатель | Значение | Вес подхода |
| Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается | 6 412 000 | 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 | 6 412 000 | |

Таблица 61. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости жилого дома

| Индивидуальный жилой дом, назначение: жилое, площадью 94,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский муниципальный район, Сельское поселение Козетское, аул Козет, улица Шоссейная, дом 71, с кадастровым номером: 01:05:0600008:221 | | |
|--|------------------|--------------------|
| Показатель | Значение | Вес подхода |
| Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается | 3 666 000 | 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 | 3 666 000 | |

Таблица 62. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости земельного участка

| Земельный участок, площадью 600 +/- 5 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с возможностью ведения подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Адыгея(Адыгея), Тахтамукайский муниципальный район, Сельское поселение Козетское, аул Козет, ул. Шоссейная, з/у 71, с кадастровым номером: 01:05:0600008:212 | | |
|---|------------------|--------------------|
| Показатель | Значение | Вес подхода |
| Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается | 2 746 000 | 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 | 2 746 000 | |

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом допустимого округления составляет²²:

Таблица 63. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

| Итоговая величина стоимости объекта оценки | |
|--|--|
| Рыночная стоимость, руб. | 6 412 000 (Шесть миллионов четыреста двенадцать тысяч) рублей |
| в том числе: | |
| Элемент объекта оценки | Рыночная стоимость, руб. |
| Земельный участок, площадью 600 +/- 5 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с возможностью ведения подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Адыгея(Адыгея), Тахтамукайский муниципальный район, Сельское поселение Козетское, аул Козет, ул. Шоссейная, з/у 71, с кадастровым номером: 01:05:0600008:212 | 2 746 000 (Два миллиона семьсот сорок шесть тысяч) рублей |
| Индивидуальный жилой дом, назначение: жилое, площадью 94,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский муниципальный район, Сельское поселение Козетское, аул Козет, улица Шоссейная, дом 71, с кадастровым номером: 01:05:0600008:221 | 3 666 000 (Три миллиона шестьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей |

²² 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 64. Шкала ликвидности²³

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

Таблица 65. Сроки экспозиции загородной недвижимости²⁴

| № | Объекты недвижимости | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ ²³ |
|---|--|----------------|-----------------|--------------------------------------|
| 1 | Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>до 100 кв. м.</u> с земельным участком | 4 | 10 | 6 |
| 2 | Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>100 - 150 кв. м.</u> с земельным участком | 4 | 12 | 7 |
| 3 | Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>более 150 до 350 кв. м.</u> с земельным участком | 7 | 15 | 11 |
| 4 | Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв. м. и более</u> с земельным участком | 10 | 37 | 22 |
| 5 | Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>до 150 кв. м.</u> с земельным участком | 3 | 7 | 5 |
| 6 | Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>от 150 до 350 кв. м.</u> с земельным участком | 3 | 10 | 6 |
| 7 | Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв. м. и более</u> с земельным участком | 7 | 23 | 15 |
| 8 | Садовый участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями | 3 | 7 | 5 |
| 9 | Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок | 2 | 9 | 5 |

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 4 до 10 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 низкой степенью ликвидности, таким образом, срок экспозиции принят как среднее значение и составляет 6 месяца.

²³ Источник информации: Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.)

²⁴ <https://statrliet.ru/>

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 **6 412 000 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 **6 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 **1 мес.**
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования** $t_d = t_r - t_f = 6 - 1 = 5$ **месяцев = 0,417 года.**
- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки** дисконта i , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки, что составляет **16,0%** (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:

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

$$k_l = \frac{0,85}{\left(1 + \frac{0,160}{12}\right)^{0,417 * 12}} = 0,80$$

- 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 :

$$6\,412\,000 \times 0,80 = 5\,129\,600$$

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

5 130 000 (Пять миллионов сто тридцать тысяч) рублей

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 66. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки²⁵.

| Итоговая величина стоимости объекта оценки | |
|--|--|
| Рыночная стоимость, руб. | 6 412 000 (Шесть миллионов четыреста двенадцать тысяч) рублей |
| Ликвидационная стоимость, руб. | 5 130 000 (Пять миллионов сто тридцать тысяч) рублей |
| В том числе: | |
| Элемент объекта оценки | Рыночная стоимость, руб. |
| Земельный участок, площадью 600 +/- 5 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с возможностью ведения подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Адыгея(Адыгея), Тахтамукайский муниципальный район, Сельское поселение Козетское, аул Козет, ул. Шоссейная, з/у 71, с кадастровым номером: 01:05:0600008:212 | 2 746 000 (Два миллиона семьсот сорок шесть тысяч) рублей |
| Индивидуальный жилой дом, назначение: жилое, площадью 94,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский муниципальный район, Сельское поселение Козетское, аул Козет, улица Шоссейная, дом 71, с кадастровым номером: 01:05:0600008:221 | 3 666 000 (Три миллиона шестьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей |

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

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

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

О.В. Ходаева

Оценку выполнил, и подготовил отчёт оценщик

Е.А. Прокопенко

²⁵ 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 – 2024, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2024 г.;
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2024, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2024 г.;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2024, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 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





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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.04.2024г. № КУВИ-001/2024-115457367;

Финанс публично-правовой компании "Транскас" на Республику Алтай
 выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.04.2024, поступившего на рассмотрение 25.04.2024, сообщаем, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

| Земельный участок над объектом недвижимости | | | |
|--|---|------------------|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1, 3 | Всего разделов 8 | Всего листов выписки 14 |
| 25.04.2024г. № КУВИ-001/2024-115457367 | | | |
| Кадастровый номер: | 01.05.0000008.212 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 01.05.0000008 | | |
| Дата прекращения кадастрового номера: | 22.04.2021 | | |
| Район присвоения государственного учетного номера: | данные отсутствуют | | |
| Местоположение: | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Алтай, Алтайский Топографический (инженерный) район, Сельское поселение Калтанское, д/п. Коня ул. Школьная, д/п. 71 | | |
| Площадь: | 600 кв. м | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 1183336 | | |
| Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 01.05.0000008.221 | | |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | 01.05.0000008.0 | | |
| Кадастровые номера образуемых объектов недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Категория земель: | земли населенных пунктов | | |
| Наименование разрешенного использования: | отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с возможностью ведения подсобного хозяйства | | |
| Сведения о кадастровом номере: | Жагур Альберт Сафарович, СНИЛС: 107-615-201 24, № б/н, дата завершения кадастровых работ: 05.01.2021 | | |
| Сведения о том, являются ли объекты в об. объектах природных объектов, расположенных в границах земельного участка: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, выявленного памятника: | данные отсутствуют | | |



| | |
|-------------------|-------------------|
| Инициалы, фамилия | Инициалы, фамилия |
|-------------------|-------------------|

Лист 2

| Земельный участок над объектом недвижимости | | | |
|--|---------------------------|------------------|-------------------------|
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1, 3 | Всего разделов 8 | Всего листов выписки 14 |
| 25.04.2024г. № КУВИ-001/2024-115457367 | | | |
| Кадастровый номер: | 01.05.0000008.212 | | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, особой территории: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, ذات высокой природоохранной территории и ее экологических зон, лесопарковым или иным видом, охотничьего угодья, заповедника: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проекты межевания территории: | данные отсутствуют | | |
| Условный номер земельного участка: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о наличии залога и (или) ипотеки, договора, предпринятого предостережения в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации государственным органом власти или органом местного самоуправления, принадлежностью к государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства многоквартирного жилого использования или другого жилого назначения: | 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 на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена: | данные отсутствуют | | |



| | |
|-------------------|-------------------|
| Инициалы, фамилия | Инициалы, фамилия |
|-------------------|-------------------|

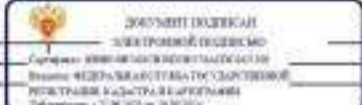
| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|--|---------------------------|--|--------------------------|
| Лист № 3 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 14 |
| 25.04.2024г. № КУВМЗ-001/2024-115457547 | | | |
| Кадастровый номер: | | 01-05-0600008-212 | |
| Сведения о наличии земельного спора о местонахождении прав на земельный участок: | | данные отсутствуют | |
| Статус земли об объекте недвижимости: | | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | |
| Особые отметки: | | Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровым номерами): 01-05-0600008-212. Сведения об ограничении права на объект недвижимости, обременении данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограниченный прав и обременений недвижимого имущества, вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренный статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.07.2021; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации от 26.04.2015 № 736. | |
| Получить выписку: | | Сводными Подпись Равнозначна, действующий(ой) на основании документа " от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893 | |

| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | | ПОДПИСЬ, ФИО | |
|-------------------------------|--|---|--|
| | |  | |
| | | | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|---|
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 4 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 14 |
| 25.04.2024г. № КУВМЗ-001/2024-115457547 | | | |
| Кадастровый номер: | | 01-05-0600008-212 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели) | 1.1 | Иванов Олег Александрович, 29.03.1977, ГОР. ЕКАТЕРИНБУРГ, Российская Федерация, СНИЛС 114-877-946 00 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 5521 №674974, выдан 11.02.2022, ГУ МВД РОССИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ |
| | 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 01-05-0600008-212-01/016/2022-3 21.02.2022 13:28:17 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.1 вид: | Зарезервированная регистрация | |
| | дата государственной регистрации: | 14.03.2023 18:20:01 | |
| | номер государственной регистрации: | 01-05-0600008-212-01/016/2022-7 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия не установлен | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Не указано | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | данные отсутствуют | |
| | основание государственной регистрации: | Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (реф.) № 321.552.543.8601, выдан 14.03.2023, Верх-Исетский РОСПИЛ, Екатеринбург | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если иной договор заключен для управления имуществом: | данные отсутствуют | |

| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | | ПОДПИСЬ, ФИО | |
|-------------------------------|--|--|--|
| | |  | |
| | | | |

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|--|--|--------------------------|
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 4 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 14 |
| 25.04.2024 № КУИИ/001/2024-115457367 | | | |
| Кадастровый номер: | | 01-05-0600008-212 | |
| 4 | Сведения о документе, который осуществляет функцию обременительной документарной закладной или электронной закладной: | | |
| 4.1 | вид: | Выданный регистрации | |
| | дата государственной регистрации: | 03.08.2022 16:29:22 | |
| | номер государственной регистрации: | 01-05-0600008-212-01-036-2023-4 | |
| | срок, на который установлены ограничительные права и обременения объекта недвижимости: | Срок действия не установлен | |
| | вид, в пользу которого установлены ограничительные права и обременения объекта недвижимости: | Не определено | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основаны государственной регистрации: | данные отсутствуют | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: | Постановление о закрытии не совершения действий по регистрации, № 3204950879401, выдан 03.05.2023, Вул.Костюков РОСП с. Екатеринбург | |
| | сведения об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом: | данные отсутствуют | |
| | сведения о документе, который осуществляет функцию обременительной документарной закладной или электронной закладной: | | |
| | вид: | Ипотечная в силу закона | |
| | дата государственной регистрации: | 21.02.2022 19:28:17 | |
| | номер государственной регистрации: | 01-05-0600008-212-01-036-2022-4 | |
| | срок, на который установлены ограничительные права и обременения объекта недвижимости: | 240 (двести сорок) месяцев с даты фактического предоставления Кредита | |
| полное наименование должности | | ИННЕНАТА ФИЛИПОВА | |



| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|--|--|--------------------------|
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 4 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 14 |
| 25.04.2024 № КУИИ/001/2024-115457367 | | | |
| Кадастровый номер: | | 01-05-0600008-212 | |
| | вид, в пользу которого установлены ограничительные права и обременения объекта недвижимости: | Публично-правовое ограничение «Сбербанк России», ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195 | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основаны государственной регистрации: | данные отсутствуют | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: | Договор купли-продажи недвижимого имущества с ипотекой в силу закона, выдан 18.02.2022 | |
| | сведения об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом: | данные отсутствуют | |
| | сведения о документе, который осуществляет функцию обременительной документарной закладной или электронной закладной: | | |
| | вид: | Ипотечная в силу закона | |
| | дата государственной регистрации: | 21.02.2022 19:28:17 | |
| | номер государственной регистрации: | 01-05-0600008-212-01-036-2022-4 | |
| | срок, на который установлены ограничительные права и обременения объекта недвижимости: | 240 (двести сорок) месяцев с даты фактического предоставления Кредита | |
| 5 | Доверие участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано | |
| 6 | Зачленение в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основаны государственной регистрации: | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о наличии рента или платы объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 10 | Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют | |
| полное наименование должности | | ИННЕНАТА ФИЛИПОВА | |



| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|--|--------------------|--------------------------|
| Лист № 4 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 4 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 14 |
| 25.04.2024г. № КУВН4-001/2024-115457367 | | | |
| Кадастровый номер: | | 01:05:0600008:212 | |
| 11 | Привлечения и сведения о наличии поступления, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости. | отсутствуют | |
| 11 | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок (в том числе сельскохозяйственного назначения) | данные отсутствуют | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба: МИНИСТЕРСТВО ЦИФРОВОГО ПРЕОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ РАЙОННАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ Дата подписания: 27.08.2024 в 09:50:51 | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|-------------------------------|--|-------------------|

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

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|--|---|-------------------|--------------------------|
| Лист № 1 раздела 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 14 |
| 25.04.2024г. № КУВН4-001/2024-115457367 | | | |
| Кадастровый номер: | | 01:05:0600008:212 | |
| План (картеж, снимок) земельного участка | | | |
|  | | | |
| Масштаб: 1:100 | Исходные обозначения | | |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба: МИНИСТЕРСТВО ЦИФРОВОГО ПРЕОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ РАЙОННАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ Дата подписания: 27.08.2024 в 09:50:51 | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ | |


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

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | | | | | |
|---|--------------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------------------|--|--|
| Лист № 1 рисунка 3.1 | | Всего листов рисунка 3.1.1 | | Всего разделов 1 | | Всего листов выписки 14 | |
| 25.04.2024г. № КУВН1-001/2024-115457567 | | | | 01.05.0600008.212 | | | |
| Кадастровый номер: | | | | 01.05.0600008.212 | | | |
| Описание местоположения границ земельного участка | | | | | | | |
| № п/п | Номер точки кадастрового плана | Координаты плана | Длина сторона УГОЛ | Площадь проекции, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Сведения об адресе правообладателей смежных земельных участков |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 1.1.1 | 1.1.2 | 151°21.2' | 9.09 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 2 | 1.1.2 | 1.1.3 | 150°18.3' | 10.07 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 3 | 1.1.3 | 1.1.4 | 249°4.7' | 22.24 | данные отсутствуют | 01.05.0600008.5 | Россия, Краснодарский кра., г. Краснодар, ул. Проектная Земства, дом №12, кв. 122 |
| 4 | 1.1.4 | 1.1.5 | 239°35.8' | 12.29 | данные отсутствуют | 01.05.0600008.5 | Россия, Краснодарский кра., г. Краснодар, ул. Проектная Земства, дом №12, кв. 122 |
| 5 | 1.1.5 | 1.1.6 | 232°51.9' | 17.3 | данные отсутствуют | 01.05.0600008.211 | 347366, Ростовская обл., г. Волгодонск, пер. СНТ Волгодонской Садомы, д. 109,1 |
| 6 | 1.1.6 | 1.1.1 | 62°38.3' | 34.42 | данные отсутствуют | 01.05.0600008.211 | адрес отсутствует |

| | | |
|----------------------------|---|--|
| |  <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p> | |
| ПОДПИСЬ ИНЖЕНЕРА-ДОЛЖНОСТИ | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ | |


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

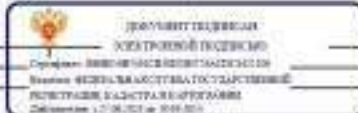
| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | | | |
|---|---------------|----------------------------|--------------------------------------|--|-------------------------|
| Лист № 1 рисунка 3.2 | | Всего листов рисунка 3.2.1 | | Всего разделов 1 | Всего листов выписки 14 |
| 25.04.2024г. № КУВН1-001/2024-115457567 | | | | 01.05.0600008.212 | |
| Кадастровый номер: | | | | 01.05.0600008.212 | |
| Сведения о характерных точках границ земельного участка | | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м | |
| | X | Y | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| 1 | 473555.78 | 1386026.74 | - | 0.1 | |
| 2 | 473547.52 | 1386020.53 | - | 0.1 | |
| 3 | 473538.77 | 1386015.52 | - | 0.1 | |
| 4 | 473530.13 | 1386010.75 | - | 0.1 | |
| 5 | 473524.61 | 1386006.15 | - | 0.1 | |
| 6 | 473519.96 | 1379996.17 | - | 0.1 | |
| 1 | 473555.78 | 1386026.74 | - | 0.1 | |

| | | |
|----------------------------|--|--|
| |  <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p> | |
| ПОДПИСЬ ИНЖЕНЕРА-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 4 | Всего листов выписки 14 |
| 25.04.2024г. № КУВМ4-001/2024-115457547 | | | |
| Валовой номер: 01.05.0600008.212 | | | |
| План (чертеж, схема) части земельного участка | | Учетный номер части: 01.05.0600008.212/1 | |
|  | | | |
| Масштаб 1:50 | Планировочные обозначения: | | |



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 4 | Всего листов выписки 14 |
| 25.04.2024г. № КУВМ4-001/2024-115457547 | | | |
| Валовой номер: 01.05.0600008.212 | | | |

| Учетный номер части | Площадь, м2 | Содержание ограничений в использовании или ограничений права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
|---------------------|-------------|--|
| 1 | 2 | 3 |
| 01.05.0600008.212/1 | 2 | <p>вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации от 26.04.2013 № 750, Содержание ограничения (обременения): Пункты 8,10,11 Правил установления ограничений зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009г. № 160 (в редакции от 21 декабря 2018 г.). В охраняемых зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь применение средств защиты здоровья граждан в отношении физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и осуществление платежей, в том числе за) возмещение из бюджета и оплаты воздушных линий электропередачи посторонних предметов, а также подходить к опоре воздушных линий электропередачи б) размещать любые объекты и предметы (мусорники) в пределах охраняемых в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проводов и подвешивать для доступа в объекты электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и activities сооружений, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и (подъездов) выходящих в пределы охраняемой территории и постоянных распределительных устройств и подстанций; открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций; проводить переключения и подключения к электрическим сетям (указанное требование не распространяется на работники, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ); развешивать оковы в пределах охраняемых зон вышек и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охраняемых зонах кабельных линий электропередачи) размещать свисающие) проводить работы ударными молоточными, образовать тяжести высотой свыше 5 тонн, проводить сброс и слив воды и коррозионных жидкостей и твердых-сложных материалов (в охраняемых зонах подземных кабельных линий электропередачи). В пределах охраняемых зон без тактичного решения о составлении схемы организации юридическим и физическим лицам запрещается) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений,бу) порвать, вращать, перемещать работы, в том числе связанные с применением инструментов земснаряд (после и вырубка деревьев в кустарников г) двустороннее, земснарядные и погружно-рабочие работы, добыча рыбы, дрова,</p> |




| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|--|------------------|-------------------------|
| Лист № 2 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1. 2 | Всего разделов 4 | Всего листов выписки 14 |
| 25.04.2024г. № КУВН1-001/2024-115457467 | | | |
| Кадастровый номер: 01:05:0600008:212 | | | |
| | <p>вредных животных и растений вредными органами леса, устройствах подлеска, паша и пашенная паша (в охраняемых зонах подземных кабелей линий электропередачи(ЛЭП) проволочных, у которых расстояние по вертикали от верхового крайнего стержня с тросом или без тросов до нижней точки провеса проводов превышает воздушных линий электропередачи через воздушные межелектрические допустимого расстояния, в том числе с учетом минимального уровня подвеса воды при паводке); проволочных воздушных линий электропередачи(ЛЭП) воздушных работ на глубине более 0,3 метра (на установленных линиях, на глубине более 0,45 метра), в том числе планировка (грунта) (в охраняемых зонах подземных кабелей линий электропередачи); поля сельскохозяйственных культур в случае, если высота струн развешивания может составить свыше 3 метров (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи(ЛЭП) воздушные сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи) или воздушных сельскохозяйственных работ, связанных с вспашкой земли (в охраняемых зонах кабельных линий электропередачи); Регистровый номер границы: 01.05-0.1184; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объектов электроэнергетики мощностью ВЧП-0,4 кВ от ТП ТМ-4-208; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций</p> | | |

| | | |
|----------------------------------|--|-------------------|
| ПОДПИСЬ ИЛИ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  <p>ДЕПАРТАМЕНТ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ЭЛЕКТРОННОЙ ТЕХНИКИ Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии 125080, Москва, Мясницкая улица, д. 26/1</p> | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|----------------------------------|--|-------------------|

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | | | |
|---|---------------|-----------------------------|-----------------------------------|--|---|
| Лист № 1 раздела 4.2 | | Всего листов раздела 4.2. 1 | | Всего разделов 4 | |
| 25.04.2024г. № КУВН1-001/2024-115457467 | | | | | |
| Кадастровый номер: 01:05:0600008:212 | | | | | |
| Сведения о характерных точках граница части (частей) земельного участка | | | | | |
| Участный номер части: 01:05:0600008:212/1 | | | | | |
| Система координат | | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность (средняя квадратичная погрешность точек границ земельного участка, м) | |
| | X | Y | | 1 | 2 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | 475562,48 | 1380433,46 | - | - | - |
| 2 | 475538,77 | 1380435,52 | - | - | - |
| 3 | 475538,68 | 1380435,28 | - | - | - |
| 1 | 475562,48 | 1380433,46 | - | - | - |

| | | |
|----------------------------------|---|-------------------|
| ПОДПИСЬ ИЛИ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  <p>ДЕПАРТАМЕНТ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ЭЛЕКТРОННОЙ ТЕХНИКИ Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии 125080, Москва, Мясницкая улица, д. 26/1</p> | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|----------------------------------|---|-------------------|

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.04.2024г. № КУВИ-001/2024-115457180;

Финансово-технической компании "Роснестри" по Республике Адыгея
полное наименование организации
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Во исполнение запроса от 25.04.2024, поступившего на рассмотрение 25.04.2024, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

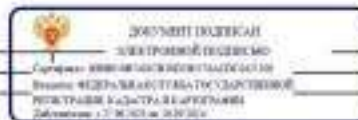
| Данные | | | |
|--|---|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 9 |
| 25.04.2024г. № КУВИ-001/2024-115457180 | | | |
| Кадастровый номер: | 01.05.0600008.212 | | |
| Номер кадастровой квартиры: | 01.05.0600008 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 16.12.2021 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют | | |
| Местоположение: | Российская Федерация, Республика Адыгея, Тихоокеанский муниципальный район, Сельское поселение Коопатив, д/п. Коопт, улица Шолохова, дом 71 | | |
| Площадь: | 94,7 | | |
| Назначение: | Жилое | | |
| Нормативные: | Нормативный жилой дом | | |
| Категория земель, в том числе вид земель, статей: | 1, в том числе подземных 0 | | |
| Максимальный этаж: | По проекту многоквартир. | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | данные отсутствуют | | |
| Год завершения строительства: | 2021 | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 2485047,51 | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах выдела (раздела) объекта недвижимости: | 01.05.0600008.212 | | |
| Кадастровые номера земельных, жилищно-мест, расположенных в здании или сооружении: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | данные отсутствуют | | |



| | |
|-------------------------------|-------------------|
| ПОСЛОН ПЕРЕКЛЮЧЕНИЯ ДОКУМЕНТА | ИННЕРНАТА ФИРМАТА |
|-------------------------------|-------------------|

Лист 2

| Данные | | | |
|---|---|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 9 |
| 25.04.2024г. № КУВИ-001/2024-115457180 | | | |
| Кадастровый номер: | 01.05.0600008.212 | | |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о кадастровой инженерии: | Кудачев Евгений Александрович, СНИЛС 10843202237, договор на выполнение кадастровых работ от 11.11.2021 № 24/01/2021-2-306-Д/0309, дата завершения кадастровых работ: 02.12.2021 | | |
| Статус земли об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | | |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для заполнения разделов 6 - Сведения о частях объекта недвижимости 7 - Перечень помещений, жилищно-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, жилищно-мест на этаже (планы этажа), отсутствует. | | |
| Получатель выписки: | Специально Наказов Равноярный, действующий(ая) на основании документа от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893 | | |




| | |
|-------------------------------|-------------------|
| ПОСЛОН ПЕРЕКЛЮЧЕНИЯ ДОКУМЕНТА | ИННЕРНАТА ФИРМАТА |
|-------------------------------|-------------------|

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

Лист 2 Лист 3

| Здание | | | |
|---|--|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2-4 | Всего разделов 4 | Всего листов выписки 9 |
| 25.04.2024г. № КУИИ4-001/2024-115457180 | | | |
| Кадастровый номер: | | 01:05:0600008:221 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели) | 1.1 | Ибрагим Олег Аликович, 29.03.1973, Г.П. ЕКАТЕРИНБУРГ, Российская Федерация, СНИЛС 114-877-966-00 Паспорт гражданина Российской Федерации серии 5521 №474974, выдан 11.02.2022, Г.У. МВД РОССИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ |
| | 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 01.05.0600008:221-01/036/2023-3 21.02.2022 13:28:17 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона составов третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.1 вид: | | Зачетные регистрации |
| | дата государственной регистрации: | | 14.03.2024 18:20:01 |
| | номер государственной регистрации: | | 01.05.0600008:221-01/036/2023-7 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Срок действия не установлен |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Не определено |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | | данные отсутствуют |
| | основание государственной регистрации: | | Постановление о зачете на совершение действий по регистрации (пр), № 521/552/43-0601, выдан 14.03.2024, Илгиз-Ниязовы РОСПИ г. Екатеринбург |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимости в силу закона составов третьего лица, органа: | | данные отсутствуют |
| | сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | | данные отсутствуют |
| полное наименование должности | |  <p>ПРОКУРТОР ОБЛАСТНОГО АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p> | |
| | | ИННОВАТЫ, ФИО | |

Лист 4

| Здание | | | |
|---|--|--|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2-4 | Всего разделов 4 | Всего листов выписки 9 |
| 25.04.2024г. № КУИИ4-001/2024-115457180 | | | |
| Кадастровый номер: | | 01:05:0600008:221 | |
| | сведения о деюконтарта, который осуществляет хранение обязательной документацией закладной или электронной закладной: | | |
| | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.1 вид: | | Зачетные регистрации |
| | дата государственной регистрации: | | 03.03.2024 16:29:22 |
| | номер государственной регистрации: | | 01.05.0600008:221-01/036/2023-6 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Срок действия не установлен |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Не определено |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | | данные отсутствуют |
| | основание государственной регистрации: | | Постановление о зачете на совершение действий по регистрации, № 320455087/6601, выдан 03.03.2024, Илгиз-Ниязовы РОСПИ г. Екатеринбург |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимости в силу закона составов третьего лица, органа: | | данные отсутствуют |
| | сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | | данные отсутствуют |
| | сведения о деюконтарта, который осуществляет хранение обязательной документацией закладной или электронной закладной: | | |
| | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| | 4.2 вид: | | Ипотека в силу закона |
| | дата государственной регистрации: | | 21.02.2022 13:28:17 |
| | номер государственной регистрации: | | 01.05.0600008:221-01/036/2023-4 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | 280 (Двести восемьдесят) месяцев с даты фактического пред освобождения Кредита |
| полное наименование должности | |  <p>ПРОКУРТОР ОБЛАСТНОГО АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p> | |
| | | ИННОВАТЫ, ФИО | |

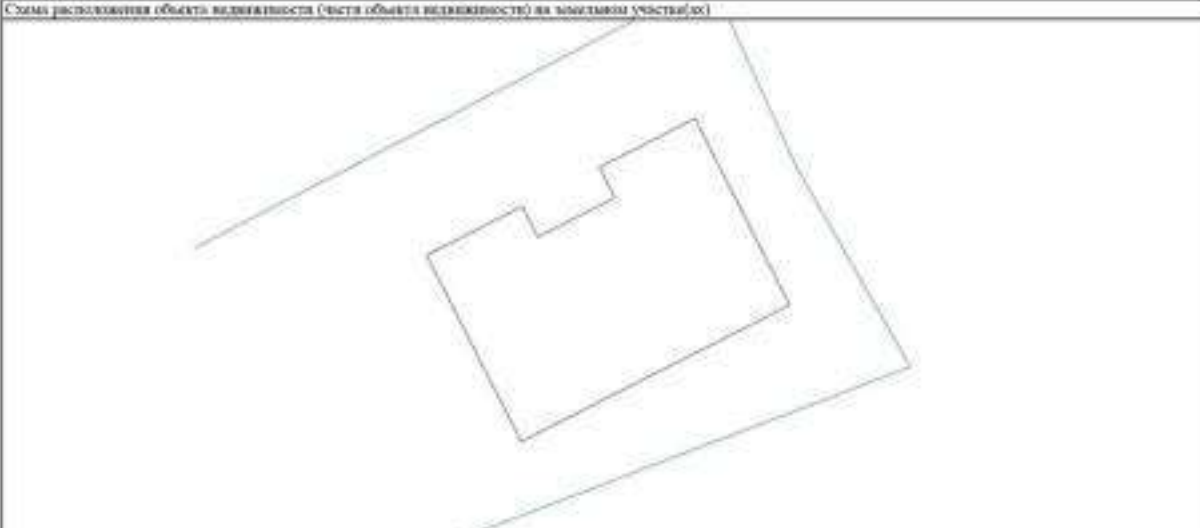
| Листы вид объекта недвижимости | | | |
|--------------------------------------|--|--|-------------------------|
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 4 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 9 |
| 25.04.2024 № КУИИ-001/2024-115457180 | | Кадастровый номер: 01-05/060000/221 | |
| | также, и документ которого удостоверяет ограничение прав и обременения объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195 | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | данные отсутствуют | |
| | основания государственной регистрации: | Договор купли-продажи недвижимого имущества с ипотекой в силу закона, датой 18.02.2022 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом: | данные отсутствуют | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной закладной или депозитарной закладной: | | |
| | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрирующую запись об ипотеке: | | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано | |
| 6 | Заявления в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о возвращении и отказании зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о наличии регистрации об ипотеке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 10 | Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют | |

| ДОКУМЕНТ ПОДЛИНКА ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИДЬЮ | | |
|---|--|-----------------------|
| ПОЛНОЕ ПИРАНСОБМОНЕНИЕ ДОЛЕВНОСТИ | Судебный идентификатор документа: 01-05/060000/221 Выдана: 04.05.2024 14:58:34 Регистратор: КАДАСТРОВАЯ СЛУЖБА Добавлено: 17.06.2024 в 09:50:14 | ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД |

| Листы вид объекта недвижимости | | | |
|--------------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------|
| Лист № 4 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 4 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 9 |
| 25.04.2024 № КУИИ-001/2024-115457180 | | Кадастровый номер: 01-05/060000/221 | |
| 11 | Правотрабования и сведения о наличии востребования, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (передача, прекращение права), ограниченного права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют | |

| ДОКУМЕНТ ПОДЛИНКА ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИДЬЮ | | |
|---|--|-----------------------|
| ПОЛНОЕ ПИРАНСОБМОНЕНИЕ ДОЛЕВНОСТИ | Судебный идентификатор документа: 01-05/060000/221 Выдана: 04.05.2024 14:58:34 Регистратор: КАДАСТРОВАЯ СЛУЖБА Добавлено: 17.06.2024 в 09:50:14 | ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД |

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

| | | | |
|---|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 9 |
| 25.04.2024г. № КУВН3-001/2024-115457180 | | | |
| Кадастровый номер: [01.05.0600008.22] | | | |
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1:200 | Основные обозначения | | |



| | |
|--|------------------|
| ПОДПИСЬ ИЛИ КОМПЬЮТЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ИПНЕНТЫ, ФАМИЛИЯ |
|--|------------------|

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

| Земельный участок | | | | | | |
|---|-----------------------------|-------------------|-------------------------|---|--------------------|-------------|
| вид объекта недвижимости | | | | | | |
| Лист № 1 раздела 5.1 | Всего листов раздела 5.1: 2 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 9 | | | |
| 25.04.2024г. № КУВН3-001/2024-115457180 | | | | | | |
| Кадастровый номер: [01.05.0600008.22] | | | | | | |
| 1. Сведения о координатах характерных точек, контуре объекта недвижимости Система координат МСК-21, зона I | | | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Радиус, м | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м | |
| | X | Y | | | H1 | H2 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | 473543.68 | 1390014.2 | - | 0.2 | данные | данные |
| | | | | | отсутствуют | отсутствуют |
| 2 | 473545.83 | 1390018.42 | - | 0.2 | данные | данные |
| | | | | | отсутствуют | отсутствуют |
| 3 | 473544.44 | 1390019.1 | - | 0.2 | данные | данные |
| | | | | | отсутствуют | отсутствуют |
| 4 | 473546.23 | 1390022.5 | - | 0.2 | данные | данные |
| | | | | | отсутствуют | отсутствуют |
| 5 | 473547.55 | 1390021.83 | - | 0.2 | данные | данные |
| | | | | | отсутствуют | отсутствуют |
| 6 | 473549.7 | 1390026.09 | - | 0.2 | данные | данные |
| | | | | | отсутствуют | отсутствуют |
| 7 | 473541.49 | 1390010.2 | - | 0.2 | данные | данные |
| | | | | | отсутствуют | отсутствуют |
| 8 | 473555.48 | 1390018.37 | - | 0.2 | данные | данные |
| | | | | | отсутствуют | отсутствуют |
| 1 | 473543.68 | 1390014.2 | - | 0.2 | данные | данные |
| | | | | | отсутствуют | отсутствуют |
| 2. Сведения о признаках, высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости | | | | | | |
| Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м | | | | данные отсутствуют | | |
| Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м | | | | данные отсутствуют | | |



| | |
|--|------------------|
| ПОДПИСЬ ИЛИ КОМПЬЮТЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ИПНЕНТЫ, ФАМИЛИЯ |
|--|------------------|

| Листы виз объекта недвижимости | | | | | | |
|---|-----------------------|-----------------------------|---|-----------------------|-----------------------|---|
| Лист № 2 раздела 5.1 | | Всего листов раздела 5.1: 2 | | Всего разделов: 4 | | Всего листов выписки: 9 |
| 25.04.2024 г. № КУИИП-001/2024-115457180 | | | | | | |
| Кадастровый номер: 01:05 0600000:221 | | | | | | |
| 3. Сведения о характеристиках точек пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контуром) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства | | | | | | |
| Система координат 01.1 | | | | | | |
| Номера характерных точек контура | Координаты, м | | Средняя арифметическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м | | Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контуром которых пересекается контур данного объекта недвижимости |
| | X | Y | | H1 | H2 | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| | | | | |
|---------------------------------|--|--|-----------------------|--|
| ПЕЧАТЬ НАВЕЩЕНННОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ | |  <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p> <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p> <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p> <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p> | ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД | |
| | | | | |

№

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ-ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»
ОТДЕЛЕНИЕ ПО РЕСПУБЛИКЕ АДЫГЕЯ ЮЖНОГО ФИЛИАЛА АО «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»

ИНН К/П 770408922 ОГРН 502001 ОГРН 14759823 ОГРН 10277904802
Президентская ул., д.456, 185028, г. Майкоп, Республика Адыгея
Тел./факс: (8772) 33-44-06 E-mail: bti@bti.aif.ru

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ Здание
(на объект учета)

Индивидуальный жилой дом
(объект учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

| | | |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------|
| Субъект Российской Федерации | Республика Адыгея | |
| Район | Тахтамукайский | |
| Муниципальное образование | тип | Сельское поселение |
| | наименование | Келетский |
| Населенный пункт | тип | Аул |
| | наименование | Келет |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип | Улица |
| | наименование | Шогейман |
| Номер дома | 71 | |
| Номер корпуса | | |
| Номер строения | | |
| Литера | А | |
| Иное описание местоположения | | |

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТН

| | |
|-------------------|--|
| Инвентарный номер | |
| Кадастровый номер | |

Сведения о ранее осуществлении технического учета в составе земель и Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

| | |
|--------------------------------------|--|
| Наименование учетного органа | |
| Инвентарный номер | |
| Кадастровый номер | |
| Дата востановления сведений в ЕГРОКС | |

Паспорт составлен по состоянию на «22» ноября 2021 г.г.

/ И.п. начальника ПУ «Тахтамукайский» Б.А. Кудрен



М.П.

Б.А. Кудрен

Начальник ПУ

АО ЮФО-01 № 004512

Порядок
исполнения
работ

Экспликация площади земельного участка (кв. м)

| по документам | Площадь участка | | | | | | | Неэксплоатационная площадь | | | | | | |
|---------------|-----------------|--------------|-------------|------------------|---------|--------|-----------------|----------------------------|------|---------------------------|---------------------|-----------------------|--------|--|
| | фактическая | в том числе: | | твердые покрытия | | | площади (обор.) | | двор | под зелеными насаждениями | | | | |
| | | эксплоат. | неэксплоат. | асфальт | тротуар | прочие | лужайки | спортивные | | придомовый садик | газон с дерновинами | сады, цветники, клубы | прочие | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | |
| 600 | | 116,5 | | | | | | | | | | | | |

Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства

| № по плану (этажи) | Водопрониц. | | Канализация | | Отопление | | Газовые водоснабжение | | Газоснабжение | | Защитоснабжение (кв. м) | Другие элементы благоустройства |
|--------------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|------------|-----------------------|------------|---------------|------------|-------------------------|---------------------------------|
| | центральная | автономная | центральная | автономная | центральная | автономная | центральная | автономная | центральная | автономная | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| A | 94,7 | | | 94,7 | | | | | | | 94,7 | |

20

Состав объекта

| № по плану участка | Наименование здания, сооружения | Год ввода в эксплуатацию, месяца и прокатность | Материал стен | Параметр | | | Площадь застройки, кв. м | Высота, м | Объем, куб. м | Примечание |
|--------------------|---------------------------------|--|-------------------|----------------------|-------------------|-------|--------------------------|-----------|---------------|------------|
| | | | | площадь по периметру | столбчатых колонн | всего | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 4. | Жилой дом | 2021 | Газобетонный блок | Объем | М ³ | | 116,3 | 1,31 | 150 | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |


Перечень прилагаемых документов

| № п.п. | Наименование документа | Масштаб | Количество листов | Примечание |
|--------|---------------------------------------|---------|-------------------|------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | План земельного участка | 1:500 | 1 | |
| 2 | Технический паспорт здания (строения) | | 1-8 | |
| 3 | Потажный план здания | 1:100 | 1 | |
| 4 | Экспликация к поэтажному плану здания | | 1 | |

Примечание: Здание расположено на земельном участке с кадастровым номером: 01:05:0600008:212

Особые отметки

Информация о запрещении или аресте объекта отсутствует.

| | |
|--|--|
| Дата изготовления паспорта: 01.12.2021 г. | Исполнил техник-инвентаризатор:  / Вершинина Е.Н. / |
|--|--|

И.о. начальника ПУ «Тухтамукайский»



Б.А.Кудайев

ВСПОМОГАТЕЛЬНАЯ ФОРМА
к техническому паспорту
а. Колет ул. Шоссейная, д.71
Исчисление площадей земельного участка и его отдельных частей, уборочной площади

| № по плану (категория) | Наименование | Формулы для расчета площадей | Площадь (кв. м) |
|------------------------|--------------|------------------------------|-----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 5 | Внутренняя | | 400 |
| 5 | Внешняя | | |
| 5 | Дорожная | | 140 |
| 5 | Нижняя | | |
| 5 | Дыры | | |
| 5 | Отходы | | |

Исчисление площадей и объемов строений,
расположенных на земельном участке

| № по плану (категория) | Наименование | Формулы для расчета площадей по наружному обмеру | Площадь (кв. м) | Высота (м) | Объем (куб. м) |
|------------------------|--------------|--|-----------------|------------|----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 4 | Жилой дом | строение | 116,5 | 2,10 | 245 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Расчет инвентаризационной стоимости жилого дома и вспомогательных строений, сооружений

| № по плану объекта | | Инвентаризационная стоимость объектов | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|-----------|---------------------------------------|-------------|----------------|---|------------------------|----------|--|---|---|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--|
| 1 | 2 | Ж. строения | | | 6 | Промышленн. объекты | | 10 | 11 | 12 | СР. объекты | | 14 | 15 | Итого | | 17 | |
| | | 3 | 4 | 5 | | 7 | 8 | | | | 9 | 13 | | | 16 | | | |
| | | Ж. строения | Ж. строения | История | Стоимость инвентаризационная в рублях (1989 г., руб.) | Корректир. коэффициент | На землю | Стоимость инвентаризационная после применения индексов кассиф. | СР. объект в составе ж. д. к. инвентаризационная стоимость в руб. | Инвентаризационная стоимость в рублях (1989 г., руб.) | Итого | Итого | Итого | Итого | Итого | Итого | Итого | |
| 1 | Жилой дом | 28 | 1 | м ² | 25,0 | 1,0 | 0,99 | 0,99 | 990 | 9517 | 0 | 9517 | 41,89 | | | | 10407 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Общая стоимость (в рублях) в ценах 2021 г.

| В ценах какого года | Основные строения | | Служебные постройки | | Сооружения | | Итого | |
|---------------------|-------------------|-----------|---------------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|
| | восстанов. | действит. | восстанов. | действит. | восстанов. | действит. | восстанов. | действит. |
| 2021 | | | | | | | | 10407 |
| 1989 | | | | | | | 9137 | |

Описание конструктивных элементов и определение износа жилого дома

Год постройки 2021 Сборник № 28

Вид внутренней отделки простая

Литер по плану Δ

Таблица № 1

| Наименование конструктивного элемента | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние | Удельный вес по таб. 100 | Штатный коэффициент | Удельный вес конструкции по штатному коэффициенту | Износ, % | % износа в среднем (гр. 7, гр. 8) / 100 | Текущие относительные износы, % | |
|---|---|---|--------------------------|---------------------|---|----------|---|---------------------------------|-----------|
| | | | | | | | | по элементам | в среднем |
| 7 | 8 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| Фундаменты | Свайный с железобетонным ленточным ростверком | Хорошо | 18 | 1 | 18 | 0 | | | |
| а) Стены и их наружная отделка | Газобетонный блок | Хорошо | 19 | 1 | 19 | 0 | | | |
| б) Перегородки | Газобетонный блок | Хорошо | | | | | | | |
| Перекрытия | чердачные | Деревянное отделочное | Хорошо | | | | | | |
| | межэтажные | | 7 | 1 | 7 | 0 | | | |
| | подвальные | - | | | | | | | |
| Крыши | Металлочерепица | Хорошо | 6 | 1 | 6 | 0 | | | |
| Полы | Бетонные | Хорошо | 8 | 1 | 8 | 0 | | | |
| Двери | Окна | Металлопластиковые | | | | | | | |
| | Двери | Входные - металлопластиковые, металлические | 9 | 1 | 9 | 0 | | | |
| Отделка | Внутренняя | Оштукатурено | 10 | 1 | 10 | 0 | | | |
| | Наружная | Декоративная оштукатурка | | | | | | | |
| Системы инженерно-технического назначения | Отопление | Нет | | | | | | | |
| | Вентиляция | Нет | | | | | | | |
| | Водоснабжение | Центральное | | | | | | | |
| | Канализация | Автономная (септик) | | | | | | | |
| | Теплоснабжение | Нет | | | | | | | |
| | Газоснабжение | Нет | Хорошо | 17 | 1 | 17 | 0 | | |
| | Электроснабжение | Скрытая электропроводка | | | | | | | |
| | Радио | Нет | | | | | | | |
| | Телевидение | Нет | | | | | | | |
| | Телефон | Нет | | | | | | | |
| Вентиляция | Нет | | | | | | | | |
| Прочие работы | Отсутствуют | Хорошо | 6 | 1 | 6 | 0 | | | |
| | | | Итого 100 × 100 | | | | | | |

% износа, приведенный к 100 по формуле

$\% \text{ Износа (гр. 9) } = \frac{0 \cdot 100 - 0\%}{\text{удельный вес (гр. 7) } 100}$

97

Техническое описание нежилых пристроек, не отапливаемых подвалов, служебных построек

| Наименование конструктивных элементов | Литера | | | | Литера | | | | Литера | | | |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------------|----------|---------------------------|--------------------|--------------------------|----------|---------------------------|--------------------|--------------------------|----------|---------------------------|
| | Группа капиталь. 2 | указанный вес по таблице | поправка | указанный вес с поправкой | Группа капиталь. 2 | указанный вес по таблице | поправка | указанный вес с поправкой | Группа капиталь. 2 | указанный вес по таблице | поправка | указанный вес с поправкой |
| | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 10 | 11 | 12 | 13 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| Фундаменты | | | | | | | | | | | | |
| Стены и перегородки | | | | | | | | | | | | |
| Перекрытия | | | | | | | | | | | | |
| Крыши | | | | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | | | | |
| Проемы, окна, двери | | | | | | | | | | | | |
| Отделочные работы | | | | | | | | | | | | |
| Электропроводка | | | | | | | | | | | | |
| Прочие работы | | | | | | | | | | | | |
| Итого | | | | | | | | | | | | |
| Итого, % | | | | | | | | | | | | |

| Наименование конструктивных элементов | Литера | | | | Литера | | | | Литера | | | |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------------|----------|---------------------------|--------------------|--------------------------|----------|---------------------------|--------------------|--------------------------|----------|---------------------------|
| | Группа капиталь. 2 | указанный вес по таблице | поправка | указанный вес с поправкой | Группа капиталь. 2 | указанный вес по таблице | поправка | указанный вес с поправкой | Группа капиталь. 2 | указанный вес по таблице | поправка | указанный вес с поправкой |
| | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 10 | 11 | 12 | 13 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| Фундаменты | | | | | | | | | | | | |
| Стены и перегородки | | | | | | | | | | | | |
| Перекрытия | | | | | | | | | | | | |
| Крыши | | | | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | | | | |
| Проемы, окна, двери | | | | | | | | | | | | |
| Отделочные работы | | | | | | | | | | | | |
| Электропроводка | | | | | | | | | | | | |
| Прочие работы | | | | | | | | | | | | |
| Итого | | | | | | | | | | | | |
| Итого, % | | | | | | | | | | | | |

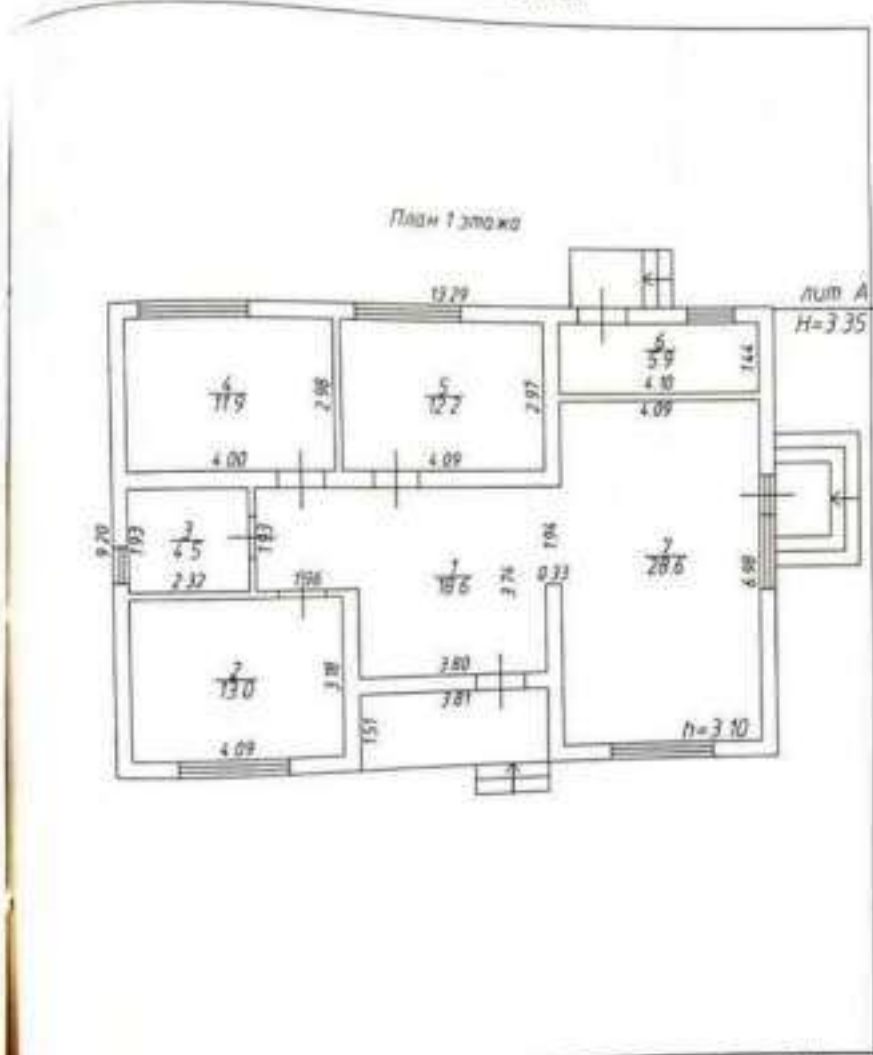
ИНВЕНТАРНЫЙ ПЛАН



| Объекты по Республике Адыгея Южного федерального округа - Федерация БТН - Производственный участок «Газпром-адыгейск» | | | | | | |
|---|--------------|--------------------|----------|-------------------------------|------|--------|
| Инвентарный план | | | | | | |
| Должность | Фамилия И.О. | Подпись | Дата | Адрес объекта, а. Юрид. адрес | Лист | Листов |
| Исполнитель | Кудин Е.А. | <i>[Signature]</i> | 11.02.21 | ул. Шоссейная д.77 | 1 | 1 |
| Член | Крыжовник И. | <i>[Signature]</i> | | | | |

2

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН



Составлено по Разрешению Администрации Южного филиала АО «Росстатинформационная - Федеральное БТИ»
 Принадлежность участка - Гатчинский

Поэтажный план

| № документа | Фамилия И.О. | Подпись | Дата | Адрес объекта и Квартал по Штатскому д 77 | Лист | Л |
|-------------|----------------|--------------------|------------|---|-------|---|
| 1 | Кудрявцев Е.А. | <i>[Signature]</i> | 11.11.2021 | | Листы | 1 |
| 2 | Воронцова Е.В. | <i>[Signature]</i> | | | | |

Экспликация к поэтажному плану жилого дома

| Этаж | Номер помещения по плану | Номер комнаты по плану | Назначение комнаты (жилая, кухня и т.д.) | Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования), кв. м | в том числе (кв. м) | | | Площадь помещений вспомогательного использования (кладов, балконов, веранд, террас), кв. м | Высота, м | Специально оборудованная для инвалидов площадь, кв. м | Примечание |
|------|--------------------------|------------------------|--|---|--------------------------------|--------|-------------------------------|--|-----------|---|------------|
| | | | | | Общая площадь жилого помещения | из них | | | | | |
| | | | | | | жилая | общественно-культурно-бытовая | | | | |
| | 2 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 1 | 1 | | Прихожая | | 18,6 | | 18,6 | | 3,10 | | |
| | 2 | | Жилая | | 13,0 | 13,0 | | | | | |
| | 3 | | Санузел | | 4,5 | | 4,5 | | | | |
| | 4 | | Жилая | | 11,9 | 11,9 | | | | | |
| | 5 | | Жилая | | 12,2 | 12,2 | | | | | |
| | 6 | | Кухня | | 5,9 | | 5,9 | | | | |
| | 7 | | Кухня-гостиная | | 28,6 | | 28,6 | | | | |
| | | | | Итого | 94,7 | 27,1 | 67,6 | | | | |

Акт осмотра объекта недвижимости

Приложение 24
Альбом форм документов № 4351-1 от 16.12.2021

**Акт
осмотра объекта недвижимости: (не)жилой дом с земельным участком**

| | | | |
|---|---|---|--|
| Дата осмотра: <u>18</u> <u>02</u> <u>20</u> г. | | Время осмотра: <u>16</u> час. <u>40</u> мин. | |
| ТБ/ГОСБ: | Краснодарского ГОСБ №8619 | | |
| Адрес местонахождения объекта: | Республика Адыгея, Тихтамукайский, вул Котлет ул. Шоссеиная, д.71 <i>(город, улица, номер дома, наименование организации)</i> | | |
| Осмотр объекта проводил: | Ведущий специалист по взысканию <u>Данзанов Александр Сергеевич</u> <i>(должность работника Банка) (Ф.И.О. полностью)</i> | | |
| При осмотре объекта присутствовали ¹ : | <input checked="" type="checkbox"/> владелец объекта <input type="checkbox"/> доверенное лицо владельца объекта <u>Иванов Олег Александрович</u> <i>(указать Ф.И.О. полностью доверенного лица)</i> | | |
| Параметры осматриваемого объекта недвижимости²: | | | |
| Вид имущества: | <input checked="" type="checkbox"/> жилой дом с земельным участком <input type="checkbox"/> незстроенный земельный участок под жилую застройку <input type="checkbox"/> таунхаус | <input type="checkbox"/> гараж <input type="checkbox"/> машиноместо <input type="checkbox"/> баня <input type="checkbox"/> иное: | |
| Функционал помещения ³ : | | | |
| Общая площадь (не)жилого дома: | 94,7 | | |
| Год постройки (не)жилого дома: | 2021 | | |
| Общая площадь земельного участка: | 600 +/- 5 | | |
| Категория земельного участка: | Земли населенных пунктов | | |
| Вид разрешённого использования земельного участка: | | | |
| Кадастровый номер (не)жилого дома: | 0 1 : 0 5 : 0 6 0 0 0 0 8 : 2 2 1 | | |
| Кадастровый номер земельного участка: | 0 1 : 0 5 : 0 6 0 0 0 0 8 : 2 1 2 | | |
| Количество этажей (не)жилого дома: | 1 | | |
| Количество комнат: | 4 | | |
| Высота потолков: | 3,4 | | |
| Количество санузлов (раздельный / совмещённый): | 1 | | |

1 В случае отказа Заслужив от осмотра в акте проставляется соответствующая отметка (с указанием даты и подписью сотрудника Банка)
 2 В случае невозможности получения информации в графе ставить прочерк
 3 Укажите, как используется объект недвижимости: жилая недвижимость / не жилая недвижимость / для складов и хранения промышленного имущества / незстроенные земельные участки различной назначения / прочее

| | |
|--|--------------------------|
| Номер и дата кредитного договора / договора залога: | 231570 от 18.02.2022 |
| Страховой полис оплачен / Банк указан в качестве выгодоприобретателя: | |
| Собственник (владелец) объекта: <i>(для физ. лица – Ф.И.О., для юр. лица – наименование организации и ФНО руководителем)</i> | НАИРРЕЕВ Олег Алексеевич |
| Республика Адыгея, Тахтамукайский, аул Козьм ул. Шоссейная, д.71 | |
| <i>(почтовый адрес, телефон, e-mail владельца объекта (для юр. лица - юридический адрес, телефон, e-mail, банковские реквизиты))</i> | |

Материал
застыг

Фунд.
забл

0.7
гек

| ПРИ ОСМОТРЕ УСТАНОВЛЕНО: | |
|---|-------------------------------------|
| <i>(подчеркните или напишите нужное указывается перечень всех дефектов, определенных при осмотре объекта)</i> | |
| 1. Описание района местоположения дома: <i>(инфраструктура: школы, садики, больницы, остановки общественного транспорта, магазины, спортивные учреждения, кафе, кино, ТЦ и т.п.; охрана; природа: лес, поле, озеро, река и т.п.; промышленная зона, близость ЛЭП)</i> | <input type="checkbox"/> |
| 2. Наличие и состояние подъездных путей: <u>асфальт</u> / хорошая грунтовая дорога / плохая грунтовая дорога (полевая) / отсутствуют / другое (указать) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3. Состояние придомовой территории: отличное / хорошее / <u>удовлетворительное</u> <i>(ландшафтный дизайн, газон, сад, тротуарная плитка, клумбы; чистота территории: мусор, грязь, неаккуратность; заросший огорож)</i> / другое (указать) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4. Наличие дефектов и неровностей земельного участка: <u>участок ровный</u> / участок под уклоном / умеренные неровности / сильные неровности: ямы, канавы, холмы / другое (указать) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 5. Геометрическая форма участка: <u>правильной формы</u> [прямоугольник, квадрат] / неправильной формы (комментарий) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 6. Наличие хозяйственных, их количество и состояние: гараж / сарай / баня / беседка / домик / другое (указать) | <input type="checkbox"/> |
| 7. Внешнее состояние (нежилого) дома: ухоженный вид / <u>требуется косметический ремонт</u> / требует капитального ремонта / другое (указать) | <input type="checkbox"/> |

Страница 2 из 4

| | |
|---|-------------------------------------|
| Материал крыши: <u>металлочерепица</u> / кровельный профнастил / шифер / гибкая черепица / другое (указать) | <input type="checkbox"/> |
| 9. Фундамент: <u>моноклитный</u> / плавающий / ленточный / плитный / забивные сваи / винтовые сваи / столбчатый / невозможно определить / другое (указать) | <input type="checkbox"/> |
| 10. Материал стен (не)жилого дома: кирпич / ж/б панели / сэндвич-панели / металл / дерево / пено-газоблоки / облегченные материалы / другое (указать) | <input type="checkbox"/> |
| 11. Материал облицовки стен: <u>облицовка отсутствует</u> / облицовочный кирпич / штукатурка / покраска / сайдинг / панели / другое (указать) | <input type="checkbox"/> |
| Наличие фотографий внешнего осмотра ⁴ : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Далее заполняется в случае предоставления доступа: ДА <input checked="" type="checkbox"/> НЕТ <input type="checkbox"/> | |
| 12. Состояние внутренней отделки (не)жилого дома: <u>без отделки</u> / предчистовая отделка / бюджетная / современная / комфортная / элитная / доступ внутрь не предоставлен (ч/з окно определить невозможно) / другое (указать) | <input type="checkbox"/> |
| 13. Наличие и состояние коммуникаций: <u>электроснабжение</u> / газоснабжение / горячее водоснабжение холодное водоснабжение [централизованное / скважина] канализация: <u>централизованная</u> , автономная [септик, выгребная яма, другое (указать)] отопление: <u>централизованное</u> , автономное [газовое, электрическое, твердотопливное, печное, комбинированное, другое (указать)] связь: сотовая / телефонная линия / Интернет [кабельный / мобильный] другое (указать) | <input type="checkbox"/> |
| 14. Материал пола: линолеум / ламинат / паркет / плитка / наливной пол / ворсовое покрытие (ковролин) / лаковое покрытие / пробковый пол / деревянный пол / <u>другое (указать)</u> <u>Пол не залит бетоном</u> | <input type="checkbox"/> |
| 15. Материал перекрытий: <u>железобетонные</u> / деревянные / невозможно определить / другое (указать) | <input type="checkbox"/> |
| 16. <u>Негативные характеристики:</u> <u>запах, следы сырости</u> / гнили / запах затхлости / трупный запах / разбитые окна / крысы / течь крыши, коммуникаций / следы промерзания / плесень / требуется генеральная уборка / <u>требуется косметический ремонт</u> / прочее (указать) | <input type="checkbox"/> |
| Наличие фотографий внутреннего осмотра ⁵ : | <input checked="" type="checkbox"/> |

⁴ В случае отсутствия фотографий в комментариях указываются причины
⁵ В случае отсутствия фотографий в комментариях указываются причины

Результат визуальной оценки:

положительный

отрицательный

Дополнительные комментарии (выполняется при необходимости):

Клиент от подписки акта осмотра отказался.
Замок требует внутреннюю решётку (отделку). Палы не зашиты. Потолок нешт. Стены в штукатурке. Присутствует запах сырости. Проводка висит на гвоздях. Во дворе джусор, участок заросший, не убранный. Средства в калитке сам. узла отсутствуют, во дворе упавшей трубой. Так же в доме захламленность строительной вещей и разливов джусора.

ПОДПИСИ:

От Банка:
Ведущий специалист по
взысканию
(должность работника Банка)


(подпись)

Данилов А.С.
(Фамилия и инициалы)

Владелец объекта /
доверенное лицо владельца
объекта

(подпись)

(Фамилия и инициалы)

Объект аналог № 1 для оцениваемого земельного участка

https://www.avito.ru/yablonskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_4274248212

Авито Ключевая ставка: Архив бесплатно: Конструктор карт: Яндекс.Карты Публичная кадастр. Определения об: статистика

Участок 8 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

3 350 000 Р
418 750 Р за сотку
В ипотеку от 26 651 Р/мес. [Посмотреть расчет](#)
Регистрация бизнеса за 0 Р в Альфа-Банке. [Подробнее](#)

8 918 420-51-66

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)


Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще варианты?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо
[Документы продавца](#)

[Подписаться на продавца](#)



Об участке
Площадь: 8 сот. Расстояние до центра города: 4 км

Расположение
Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, Коаэтовское сельское поселение, ул Коаэт, ул. Площади Памяти, 2. [Показать карту*](#)

Описание
Продается земельный участок 8 соток. Собственный. Участок не в аренде.
Все интересующие вопросы пожалуйста по телефону.
01.05.32000013907 кадастровый номер

https://www.avito.ru/yablonskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_4274248212

Авито Ключевая ставка: Архив бесплатно: Конструктор карт: Яндекс.Карты Публичная кадастр. Определения об: статистика

От 26 651 Р От 26 651 Р От 26 651 Р От 26 651 Р

[Перейти к ипотеке](#) [Провести, дадут ли ипотеку](#)

Переходите в авито, вы получите больше предложений по лучшей цене

№ 4274248212 | 22 июня (2 59 | 563 просмотра | 14 сообщений) [Показать все](#)

Здравствуйте!

[Еще варианты?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Кадастровый номер: [01-05-3200001:3907](#)



Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)

Индивидуальные жилые дома 1-3 этажа с приусадебными земельными участками

Земельный участок по адресу: [Республика Беларусь, р-н Тельшевский, д/п Козел, по Памяти, 2](#)

Уточненная площадь: 800 кв.м.

Объект аналог № 2 для оцениваемого земельного участка

https://www.avito.ru/yablonovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_4133164606

Ключевая ставка: Архив бесплатно: Конструктор карт: Яндекс.Карты: Публичная кадастр: Определение об: статрия

Участок 8 сот. (ИЖС)

3 500 000 ₽

437 500 ₽ за сотку
В ипотеку от: От 27 280 ₽ в мес.
Посмотреть детали

8 934 343-16-52

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку


Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь:
Частное лицо
Девизор: -1.08 тонн CO2

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 8 сот. Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, Козетское сельское поселение, вул Козет [Показать карту](#)

Описание

Земельный участок в отличном районе, вокруг все активно застраивается.

https://www.avito.ru/yablonovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_4133164606

Ключевая ставка: Архив бесплатно: Конструктор карт: Яндекс.Карты: Публичная кадастр: Определение об: статрия

[Перейти к выкупу](#) Проверить, дадут ли ипотеку

Продавец анонимно, вы можете ознакомиться с условиями продажи и документами.

№ 4133164606 - 22 июня в 20:44 - 101 просмотр (+3 селенки) [Пожаловаться](#)

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь:

Кадастровый номер: [01:01:3200007:4031](#)



Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)

Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с возможностью ведения подсобного хозяйства

Земельный участок по адресу: [Республика Адыгея, р/н Тихорецкий, ул. Кожет, пл. Памяти, 2](#)

Уточненная площадь: 800 кв.м.

Объект аналог № 3 для оцениваемого земельного участка

https://www.avito.ru/yablonovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_4134669571

авито Ключевая ставка Архив бесплатн Конструктор карт Яндекс.Карты Публичная кадастр Определеие об стария

Участок 8 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

3 600 000 Р
450 000 Р за сотку
В ипотеку от 0т 27 700 Р/мес
[Посмотреть онлайн](#)

8 904 563-19-59

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

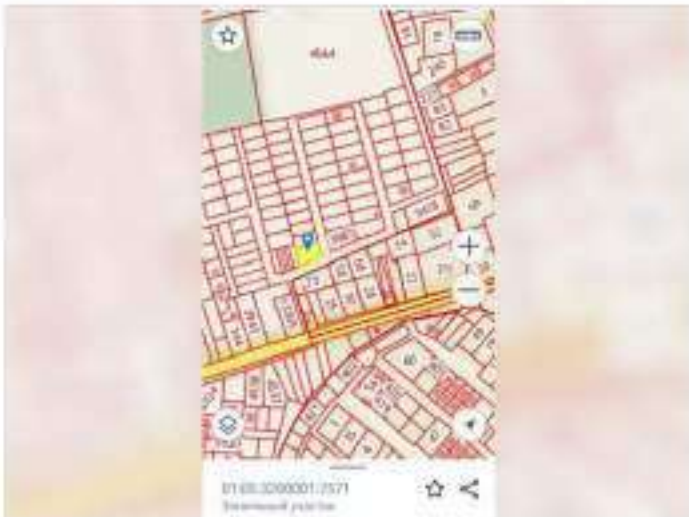
Здравствуйте! >

[Еще продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь:
Частное лицо
Эквивалент: -166 кг CO₂

[Подписаться на продавца](#)



71 68 3000001 7571
Земельный участок

Об участке

Площадь: 8 сот. Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, Козетское сельское поселение, аул Козет, Натухавская ул. [Показать карту](#)

Описание

Продам Срочно хорошие участок ровный
 Вокруг соседствят со всех сторон
 В кадырном месте
 От центральной дороги Яблоновский - Казет 70метров
 Завед есть асфальтная дорога
 Земля в собственности (ИЖС)
 Электричество подведено
 Реальному покупателю Торг
 Остальные вопросы по телефону либо привстрече

3 600 000 Р

450 000 Р за сотку
 Выплату от 27 700 Р мес.
[Посмотреть оценки](#)



8 904 563-19-59

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Ипотека со скидкой на Авито

| | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Стоимость земли | Стоимость дома |
| 3 600 000 Р <input type="text"/> | 3 000 000 Р <input type="text"/> |
| <input type="range"/> | <input type="range"/> |
| Первый взнос | Срок ипотеки |
| 1 980 000 Р <input type="text"/> | 30 лет <input type="text"/> |
| <input type="range"/> | <input type="range"/> |

Одна заявка в несколько банков

| | | | |
|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | | |
| ВТБ | Альфа-банк | Росбанк | Банк ДОМ.РФ |
| От 6% | От 6% | От 6% | От 6% |
| От 27 700 Р | От 27 700 Р | От 27 700 Р | От 27 700 Р |

[Перейти к банкам](#)

[Проверить оддут ли ипотеку](#)

Партнерская программа. Вы можете заработать с помощью нашей рекламы. [Подробнее](#)

№ 4134669571 - 5 июля в 22:24 · 82 просмотра (10 оценок)

[Пожаловаться](#)

Кадастровый номер: [01-05/3200001-7571](#)

Категория земель: Земли населенных пунктов (земли населенных пунктов)

Отделено стоящие индивидуальные жилые дома с возможностью ведения подсобного хозяйства

Земельный участок по адресу: [Ростовская улица \(Альмер\), Текстильский р-н, жит. Казет, ул. площадь Памяти](#)

Уточненная площадь: 212 кв. м.


Объект аналог № 4 для оцениваемого земельного участка

https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4577503524

то Ключевая ставка Архив бесплатно Конструктор карт Яндекс.Карты Публичная кадастровая карта Определение объектов статистика

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить записку



4 000 000 ₽
400 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 29 378 ₽/мес.
[Посмотреть детали](#)

8 967 915-64-96

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Еще продавец? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Опыт работы: +40 лет СО

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, Козетское сельское поселение, аул Козет, Убынская ул., 29 [Показать карту](#)

4 000 000 Р

400 000 Р за сотку
В ипотеку от 29 378 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Описание

Рядом находится коммуникации...

Ипотека со скидкой на Авито

| | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Стоимость земли | Стоимость дома |
| 4 000 000 Р <input type="text"/> | 3 000 000 Р <input type="text"/> |
| Первый взнос | Срок ипотеки |
| 2 100 000 Р <input type="text"/> | 30 лет <input type="text"/> |

Одна заявка в несколько банков

| | | | |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| ВТБ | Альфа-Банк | Росбанк | Банк ДОМ.РФ |
| От 6% От 29 378 Р | От 6% От 29 378 Р | От 6% От 29 378 Р | От 6% От 29 378 Р |

[Перейти в банк](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Перейти в банк, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 4577503524 - 5 июля в 09:49 - 56 просмотров (16 сегодня) [Пожаловаться](#)

Кадастровый номер: [01:05:3200001:1628](#)

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) для индивидуального жилищного строительства

Земельный участок по адресу: [Республика Адыгея, р-н Тахтамукайский, аул Козет, ул Убыльская, 29](#)

Уточненная площадь: 1 000 кв.м.

8 967 915-64-96

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь:
Частное лицо

[Эквивалент: +40% со...](#)


[Подписаться на продавца](#)



Объект аналог № 1 для оцениваемых улучшений

https://www.avito.ru/yablonevskoy/doma_dach_kottedzhl/dom_102_m_na_uchastke_6_sot_4243012748

to Ключевая ставка: Архив бесплатно: Конструктор карт: Яндекс.Карты: Публичная кадастр: Определение об:



8 490 000 Р ▾
83 235 Р за м²
В ипотеку от 91 719 Р в мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 934 337-07-96

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще продать?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[А есть планировка?](#)

Анна
Агентство
На Avito с июня 2017

6 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

О доме

| | |
|---|---|
| Количество комнат: 4 | Отопление: газовое |
| Площадь дома: 102 м² | Водоснабжение: центральное |
| Площадь участка: 6 сот. | Газ: в доме |
| Этажей в доме: 1 | Канализация: септик |
| категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) | Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение |
| Год постройки: 2023 | Транспортная доступность: асфальтированная дорога |
| Материал стен: газоблоки | Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа |
| Санузел: в доме | Способ продажи: возможна ипотека |
| Ремонт: требует ремонта | Расстояние до центра города: 4 км |
| Электричество: есть | |

Расположение

Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, Козетское сельское поселение, аул Козет, Майкопская ул., 37

[Показать карту](#)

8 490 000 Р

88 035 Р за м²
Ипотеку от 91 719 Вмес.
[Посмотреть оценки](#)

Готовитесь к продаже?

Доверьте это партнёру Авито — поможет провести выгодную сделку.

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99

Оставить заявку

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия обслуживания. Обработаем ваши персональные данные согласно договору.



8 934 337-07-96

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Описание

В ПРОДАЖЕ ДОМ на земле ИЖС С ГАЗОМ. Продаем без агентов !ГЛАВНАЯ ОТЛИТЕЛЬНАЯ ЧЕРТА ОТ БЛИЗЛЕЖАЩИХ ПОСТРОЕК - ЭТО дорогие материалы, не эконом сегмент. ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ПОСТРОЙКА.

Предчистовая отделка. Дом с идеальной планировкой, продуман каждый квадрат. В доме три изолированных спальни с нишами под гардероб, просторная кухня под рабочую зону у окна в свободной планировке с гостиной. Кухня-гостиная имеет витраж с выходом на участок. Проект позволяет разместить навес и летнюю террасу.

Вся разводка электрики готова.

Материалы:

крыша фирмы Grand Line, окна с тонировкой Япелла, входная дверь с терморазрывом. Вытяжка предусмотрена сразу под котёл, кухню и оба санузла.

Характеристики:

Участок 6 соток ИЖС

Вода центральная

Септик 9 кубов

Высота потолков 3,0

Электричество 15кВт

Стены газоблок 250 мм

Утепление снаружи 50 мм

Штукатурка покраска

Фундамент лента и плита

Постройка 2023 год сентябрь

Инфраструктура:

Аул Козет расположен от центра Краснодара в 10 минутах

5 минут до Сити центра

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Ещё уместен?

Когда можно посмотреть?

А есть планировка?

Анна

Агентство

На Авито с июня 2017



В объявлении пользователь

Подписаться на продавца

Магазины аптеки 5 минут пешком

Школы: 10,15,31,32,43

Автобусы: 100 Мира, 55

Аул Козет Майкопская 44

Рядом все застраивается. Все сетевые магазины и аптеки.

Есть подробные фото и видео местности. Возможен и показ дома по звонку.

8 490 000 Р

83 335 Р кв.м?

Выплатеку от 91 719 Р/мес

Посмотреть онлайн



Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 8 490 000 Р
Первый взнос: 2 547 000 Р
Срок ипотеки: 20 лет



Одна заявка в несколько банков

| | |
|------------|-------------|
| | |
| Почта Банк | Банк ВТБ |
| 18% | 19,9% 20,2% |
| 91 719 Р | 100 495 Р |

Перейти к анкете Проверить, доступна ли ипотека

Переход в заявку, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

РФ 4243012748 - 1к июля в 10:05 - 101 просмотр (+17 сегодня)

Пожаловаться

Кадастровый номер: [01:05:3200001:1341](#)

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)

Для индивидуального жилищного строительства

Земельный участок по адресу: [Адыгея респ., р-н Тахтамукайский, аул Козет, ул. Майкопская, 44](#)

Уточненная площадь: 600 кв.м.

Кадастровый номер — 01:05:3200001:8703 ([найти на кадастровой карте](#))

Тип — Здание

Описание — жилой дом

Этажность — 1 эт.

Материал стен — Кирпичные

Год постройки — 2023 г.

Площадь — 99.7 м²

8 934 337-07-96

Написать сообщение

Отправит за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продажа?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

А есть планировка?


Анна
Агентство



Объект аналог № 2 для оцениваемых улучшений

https://www.avito.ru/yablonskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_114_m_na_uchastke_6_sot_3948629444

авито Ключевая ставка: Адвокат бесплатно: Конструктор карт: Яндекс.Карты Публичная кадастр. Определения об:



8 650 000 Р ▾
79 677 Р/кв.м
В ипотеку от 93 448 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 423-76-07

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! >

Есть вопросы? Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

Пользователь:
Частное лицо
[Связаться](#) -8 лет COB

Подписаться на продавца

О доме

| | |
|---|---|
| Количество комнат: 3 | Электричество: есть |
| Площадь дома: 114 м² | Отопление: электрическое |
| Площадь участка: 6 сот. | Водоснабжение: скважина |
| Этажей дома: 1 | Газ: по границе участка |
| Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) | Канализация: септик |
| Год постройки: 2023 | Парковка: парковочное место |
| Материал стен: газоблоки | Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа |
| Терраса или веранда: есть | Способ продажи: возможна ипотека |
| Санузел: в доме | Расстояние до центра города: 4 км |
| Ремонт: требует ремонта | |

Расположение

Республика Адыгея, Тихтамукийский р-н, Козетское сельское поселение, ул. Козет, Майкопская ул., 9

Показать карту

8 650 000 Р

75 877 Р за м²
В ипотеку от 93 448 Р/мес.
Посмотреть оценки

Описание

Просторный дом в отличном месте, в 15 минутах от центра Краснодара. Участок ИЖС, в собственности.

3 полноценные спальни, большая кухня-гостиная 28 кв.м, 2 санузла, тех.помещение.

Вода - скважина 35м. (Есть возможность подключиться к центральному водоснабжению).

Канализация - два септика.

Электричество - 3 фазы, 15кВт.

Отопление - водяной теплый пол по всему дому, электрический котел.

Установлен бойлер Ariston на 100 л.

Газ по границе участка.

Стены газоблок, облицовка кирпич.

В доме выполнена предчистовая отделка, штукатурка под обои, чистовая стяжка пола. Выполнена разводка сантехники и электрики по всему дому.

Постройка из качественных материалов. Металлопластиковые окна с немецкой фурнитурой, ламинированная качественной пленкой, дорогая металлочерепица.

Просторный, ровный участок 6 соток, правильной формы, не подтапливает. Забор по периметру, откатные ворота. По улице проходит оптоволокно провайдера ProNet.

Дом расположен рядом с центральной улицей, вся инфраструктура в доступности.

Не агентство, продажа от собственника.

8 958 423-76-07

Написать сообщение
Отправит за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Эквалай - 847 001

Подписаться на продавца

Перейти к объявлению Проверить, дадут ли ипотеку

Перейти к объявлению, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3948629444 · 10 июля в 01:07 · 258 просмотров (+1 сейчас)

Пожалуйста

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Кадастровый номер: [01:05:3200001:1271](#)



Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)
Для индивидуального жилищного строительства

Земельный участок по адресу: [Адыгея, респ., р-н Тахтамукайский, аул Козет, ул. Майкопская, 9](#)

Уточненная площадь: 600 кв.м.

Кадастровый номер — [01:05:3200001:8593](#) ([найти на кадастровой карте](#))

Тип — Здание

Описание — Жилой дом

Этажность — 1 эт.

Материал стен — Смешанные


Год постройки — 2023 г.

Площадь — 114.6 м²

Объект аналог № 3 для оцениваемых улучшений

https://www.avito.ru/yablonoyskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_6_sot_4096508711

to Ключевая ставка: Архив бесплатно: Конструктор карт: Яндекс.Карты: Публичная кадастр: Определение об:



9 800 000 Р ✓
в т.ч. 667 Р за м²
В ипотеку от 105 671 Р в мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 427-18-82

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
А есть планировка?

Ольгана Э
Риелтор
На Avito с мая 2016
[Документы проверены](#)

9 обычных пользователей
Подпишитесь на продавца

О доме

| | |
|---|--|
| Количество комнат: 3 | Электричество: есть |
| Площадь дома: 120 м² | Отопление: электрическое |
| Площадь участка: 6 сот. | Водоснабжение: скважина |
| Этажей в доме: 1 | Газ: по границе участка |
| Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) | Канализация: септик |
| Год постройки: 2024 | Парковка: парковочное место |
| Материал стен: кирпич | Транспортная доступность: остановка общественного транспорта |
| Терраса или веранда: есть | Инфраструктура: магазин, аптека |
| Санузел: в доме | Расстояние до центра города: 5 км |
| Ремонт: требует ремонта | |

Расположение

Республика Адыгея (Адыгея) - Тахтамукайский р-н, Коветское сельское поселение, аул Ковет, Бжедугская ул.

[Показать карту](#)

9 800 000 Р

81 667 Р за м²

В ипотеку от 105 871 Р в мес.
[Посмотреть условия](#)



Готовитесь к продаже?

Доверьте это партнеру Avito – поможет провести выгодную сделку.

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99

[Оставить заявку](#)

Наша команда поможет вам при выборе условий продажи. Обработка ваших персональных данных согласно [политике](#)



8 958 427-18-82

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

[Рассчитать ипотеку](#)

Описание

КОЗЕТ.

Дом расположен в 20 минутах до Краснодара.

Предчистовая отделка (стяжка, штукатурка, шпателька), стены выровнены под обои, потолок подшит гипсокартоном, теплые полы, электричество, водоснабжение, септик, отопление.

Большие, просторные комнаты, большая кухня-гостиная, три спальни, сан узел, прачечная.

Подходит под сельскую 3% ипотеку.

КОМИССИЮ С ПОКУПАТЕЛЕЙ НЕ ВЕРЕМ!!!

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще продайте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[А есть планировка?](#)

Сусана В

Рейтор



105 871 Р

116 001 Р

[Перейти к объявлению](#)

[Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Перейдите к объявлению, мы не сможем помочь с ипотекой, если вы не перейдете к объявлению

№ 4096508711 - 5 января 12:41 - 75 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Еще продайте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[А есть планировка?](#)

Сусана В

Рейтор


На Avito с мая 2018



Объект аналог № 4 для оцениваемых улучшений

https://www.avito.ru/krasnodar/doma_dachi_kottedzhi/dom_110_m_na_uchastke_45_sot_3863120602

Ключевая ставка | Архив бесплатки | Конструктор карт | Яндекс.Карты | Публичная кадастр. | Определение об...



8 300 000 Р ✓
75 456 Р за м²
В ипотеку от 89 566 Р в мес.
[Посмотреть ипотеку](#)

8 988 385-24-85

[Написать сообщение](#)
Онлайн

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! →

Еще продаёте? | Торгуем вместе?

Когда можно посмотреть?

А есть планировка?

Триумф
Агентство
на Avito с мая 2020
[Реквизиты продавца](#)

[Подписаться на продавца](#)

О доме

| | |
|---|-----------------------------------|
| Количество комнат: 3 | Санузлы: в доме |
| Площадь дома: 130 м² | Ремонт: требует ремонта |
| Площадь участка: 4,5 сот. | Электричество: есть |
| Этажей в доме: 1 | Отопление: газовое |
| Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) | Водоснабжение: центральное |
| Год постройки: 2024 | Газ: по границе участка |
| Материал стен: кирпич | Способ продажи: возможна ипотека |
| | Расстояние до центра города: 5 км |

Расположение

Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, Козетокое сельское поселение, ул. Козет, Кольцевая ул.

[Показать карту](#)

Описание

Продан ДОМ с террасой.

Общая площадь дома 95м2 + террасам 15м2 на 6 сотках земли ИЖС

Построен из блока облицован дорогим керамическим кирпичом.

В Доме 3 комнаты -13,0м2, -12,4м2, -10,2 м2.

Кухня-гостиная 36м2 с выходом на террасу.

Коридор 13,6м2.

санузел -7,2м2

котельная -2,6

До представлен в предчистовой отделке, стены оштукатурены, оштукатурены. ТЕПЛЫЕ ПОЛЫ в местах общего пользования. КРЫША УТЕПЛЕНА, стяжка пола, радиаторы, котел газовый.

Коммуникации: центральная вода, электричество 15 кВт.

Участок по периметру огорожен забором по фасаду кирпичные колонны, откатные ворота, калитка. Во дворе забетонирована площадка для автомобилей.

Дом расположен в развитой инфраструктуре: общественный транспорт, паромная переправа до ул. Ставропольской в Краснодаре, магазины Магнит, Пятёрочка, Ozon, Школы № 10 и № 13, так же музыкальная и художественная школы.

дом ГОТОВ!

Документы на руках.

Возможно приобрести в ИПОТЕКУ.

8 300 000 Р

75 455 Р за м²

В ипотеку от 89 666 Р в мес.
[Посмотреть ордера](#)

8 988 385-24-85

Написать сообщение

Оставить

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продажа?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

А есть планировка?

Перейти к анкете

Проверить, дадут ли ипотеку

Перейти к анкете, вы можете оставить отзыв и задать вопрос продавцу

№ 3863120602 - 19 июня в 15:02 - 690 просмотров (14 секунд)

Показать все

8 300 000 Р

75 455 Р за м²

В ипотеку от 89 666 Р в мес.
[Посмотреть ордера](#)

11.3. Копии документов исполнителя и оценщик

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСИ

| 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, вилер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, этаж 11, помещ. 1 ком. 49,55 | |
| Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателя, 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 неопределенных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности. | |
| СТРАХОВАЯ СУММА | СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ |
| 500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек) | 150 000 руб. 00 коп. (Сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек) |
| СТРАХОВОЙ ТАРИФ | 0,03% от страховой суммы. |
| ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | одновременно 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, страхуемыми 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, вторжения/нападения, 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. 

Дата выдачи Страхового полиса: «15» сентября 2023 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

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

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2400SB40R4796
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**


| | |
|--|--|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Прокопенко Екатерина Андреевна. | |
| Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности . | |
| Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». | |
| Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: – причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); – причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности. | |
| СТРАХОВАЯ СУММА | |
| 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек) | СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ |
| | 3 250 руб. 00 коп. (Три тысячи двести пятьдесят рублей 00 копеек) |
| СТРАХОВОЙ ТАРИФ | 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 2024 г. |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: | с «08» июня 2024 г. по «07» июня 2025 г. |
| Особые условия страхования: лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2, – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10 % от страховой суммы, установленной по Договору страхования. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). 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.

Дата выдачи Страхового полиса: «24» мая 2024 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке
202000288

Документ о квалификации
Регистрационный номер

ПП-32470

Город Москва

Дата выдачи

31 марта 2022 г.

Настоящим дипломом свидетельствуется о том, что

Проконенко Екатерина Андреевна

прошла (а) 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.

Богородская В.Е.

Кандурова 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 Прокопенко Екатерине Андреевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » июня 20 22 г. № 253

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » июня 20 25 г.

АО «ОПЦИС» - Москва 52017 - 44 19 04 02





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



**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

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

