



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 №1-240717-1064189

об оценке рыночной и ликвидационной стоимости жилого дома, площадью 233 кв. м, с кадастровым номером 20:11:0401016:480, и земельного участка, общей площадью 800 +/- 20 кв. м, с кадастровым номером 20:11:0401016:479, расположенных по адресу: Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, с. Гойты, пер. М.Самбиева, 25

Основание для проведения оценки:	Договор № 50003821932 от 29.10.2021 и Задание на оценку № 1-240717-1064189 от 17.07.2024
Дата оценки:	18.07.2024
Срок (период) проведения работ по оценке:	с 17.07.2024 по 18.07.2024
Дата составления Отчета об оценке:	18.07.2024
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.

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1	Заклучение 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	8
1.6	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	9
1.7	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	10
1.8	Термины и определения	10
1.9	Заявление о соответствии	12
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	13
2.2	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	14
2.2.1	Характеристика местоположения Объекта недвижимости	14
2.2.2	Количественные и качественные характеристики объектов недвижимости в составе Объекта оценки	17
2.2.3	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки	20
2.2.4	Анализ обременений Объекта недвижимости	20
2.2.5	Информация о текущем использовании оцениваемых объектов	20
2.3	Имущественные права на объект оценки	20
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
3.1	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки	21
3.1.1.	Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации за январь-май 2024г.	21
3.1.2.	Основные макроэкономические показатели	22
3.1.3.	Ключевые события 2024 года в области недвижимости	27
3.1.4.	Социально-экономическое положение Чеченской Республики за январь-май 2024	30
3.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	31
3.3	Анализ рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	32
3.3.1	Обзор рынка загородной недвижимости Чеченской Республики	32
3.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений жилой недвижимости в Чеченской Республики, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	34
3.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	35
3.6	Инвестиции в России в 2024 году	36
3.7	Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки	36
3.8	Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки	51
3.9	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	51
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	53
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	55
5.1	Последовательность определения стоимости Объекта оценки	55
5.2	Сравнительный подход	56
5.2.1	Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода	56
5.2.2.	Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж	57
5.2.3.	Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимого имущества методом сравнения продаж	68
5.3	Затратный подход	80
5.4	Доходный подход	80
5.4.1	Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода	81
6.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	82
7.	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	84
8.	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	85
9.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОГОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	87
10.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ	88
11.	СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ	89
11.1	Фотоматериалы	90
11.2	Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	95
11.3	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов	117
11.4	Копии документов исполнителя и оценщик	125

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	1-240717-1064189
Основание для проведения оценки	Договор № 50003821932 от 29.10.2021 между Заказчиком – ПАО Сбербанк и Исполнителем – ООО «Мобильный оценщик» и Задание на оценку № 1-240717-1064189 от 17.07.2024
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)	Земельный участок, площадью 800 +/- 20 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, с. Гойты, пер. М.Самбиева, д. 25, с кадастровым номером: 20:11:0401016:479, без учета ограничения (обременения) права «Ипотека в силу закона». Жилой дом, назначение: жилое, площадью 233 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, с. Гойты, пер. М.Самбиева, 25, с кадастровым номером: 20:11:0401016:480, без учета ограничения (обременения) права «Ипотека в силу закона». Правообладателем объекта оценки является Саидова Милана Занаумаровна
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	<i>Предпосылки рыночной стоимости:</i> <ul style="list-style-type: none">• Предполагается сделка с объектом оценки.• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).• Дата оценки – 18.07.2024.• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.• Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. <i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i> <ul style="list-style-type: none">• Предполагается сделка с объектом оценки.• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).• Дата оценки – 18.07.2024.• 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 объекта оценки проводить не требуется в соответствии с заданием на оценку. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Дата составления Отчета	18.07.2024
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 в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»»).

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	8 884 000 (Восемь миллионов восемьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей
Ликвидационная стоимость, руб.	6 752 000 (Шесть миллионов семьсот пятьдесят две тысячи) рублей
в том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 800 +/- 20 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, с. Гойты, пер. М.Самбиева, д. 25, с кадастровым номером: 20:11:0401016:479	2 154 000 (Два миллиона сто пятьдесят четыре тысячи) рублей
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 233 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, с. Гойты, пер. М.Самбиева, 25, с кадастровым номером: 20:11:0401016:480	6 730 000 (Шесть миллионов семьсот тридцать 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 522 +/- 8 кв. м, категория земель: Земельный участок, площадью 800 +/- 20 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, с. Гойты, пер. М.Самбиева, д. 25, с кадастровым номером: 20:11:0401016:479, без учета ограничения (обременения) права «Ипотека в силу закона». Жилой дом, назначение: жилое, площадью 233 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, с. Гойты, пер. М.Самбиева, 25, с кадастровым номером: 20:11:0401016:480, без учета ограничения (обременения) права «Ипотека в силу закона». Правообладателем объекта оценки является Саидова Милана Занаумаровна
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 09.02.2024 г. №КУВИ-001/2024-41569057; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.02.2024 г. №КУВИ-001/2024-41568297; Технический паспорт составлен по состоянию на 01.10.2019 г.; Акт осмотра объекта недвижимости от 27.05.2023 г.
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность. Ограничение (обременение) объекта оценки: 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.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимость
Предпосылки стоимости	<i>Предпосылки рыночной стоимости:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки – 18.07.2024 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.

Показатель	Описание или характеристика показателя
	<ul style="list-style-type: none"> • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. <p><i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки – 18.07.2024 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. <p>Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 1 месяц</p>
Дата оценки	18.07.2024 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 экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки. 5. Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно. 6. Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных	Ни Заказчик, ни Оценщик, не могут использовать и распространять Отчёт об оценке иначе, чем это предусмотрено договором оказания оценочных услуг.

Показатель	Описание или характеристика показателя
нормативными правовыми актами Российской Федерации	
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 Оценщик исходит из допущений, что нет иной информации, кроме той, что используется в Отчете об оценке, которая может существенно повлиять на результат оценки.
3. Выводы Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, используемых при определении стоимости Объекта оценки, строятся на основе предоставленных Заказчиком документов, а также на результатах осмотра объекта оценки.
4. Осмотр объекта оценки не производился в соответствии с заданием на оценку. Фотографии предоставлены Заказчиком. Изучив предоставленные фотоматериалы и документы, оценщик делает допущение о том, что износ (состояние элементов, функциональное и моральное соответствие рынку) дома, отделки и инженерных коммуникаций здания имеет состояние «Хорошее», наружная (внешняя) отделка фасадов дома «Фасад с простой отделкой», состояние внутренней отделки помещений и оборудования соответствует типу отделки «Простая внутренняя отделка», согласно Техническому паспорту составленному по состоянию на 01.10.2019 г. и фотоматериалам на земельный участок заведено электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, а в доме имеются следующие коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое), газоснабжение.
5. Оценка объекта оценки проводилась путем расчетов, осуществляемых с учетом ограниченного количества значений после запятой (точность расчетов «как на экране»), что обеспечивает возможность проверки промежуточных и итоговых результатов проведенных расчетов, приведенных в настоящем Отчете.
6. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округление полученных результатов, не оказывающих существенного влияния на итоговый результат стоимости Объекта оценки.
7. В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца/собственника. В ходе интервьюирования уточнялись физические характеристики аналогов, стоимость и актуальность предложений. Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки, оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

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 устанавливающих 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 09.02.2024 г. №КУВИ-001/2024-41569057;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.02.2024 г. №КУВИ-001/2024-41568297;
3. Технический паспорт составлен по состоянию на 01.10.2019 г.;
4. Акт осмотра объекта недвижимости от 27.05.2023 г.

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

деятельности.

2.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.2.1 ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки расположен по адресу: Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, с. Гойты, пер. М.Самбиева, 25

Местоположение объекта недвижимости¹

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



Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

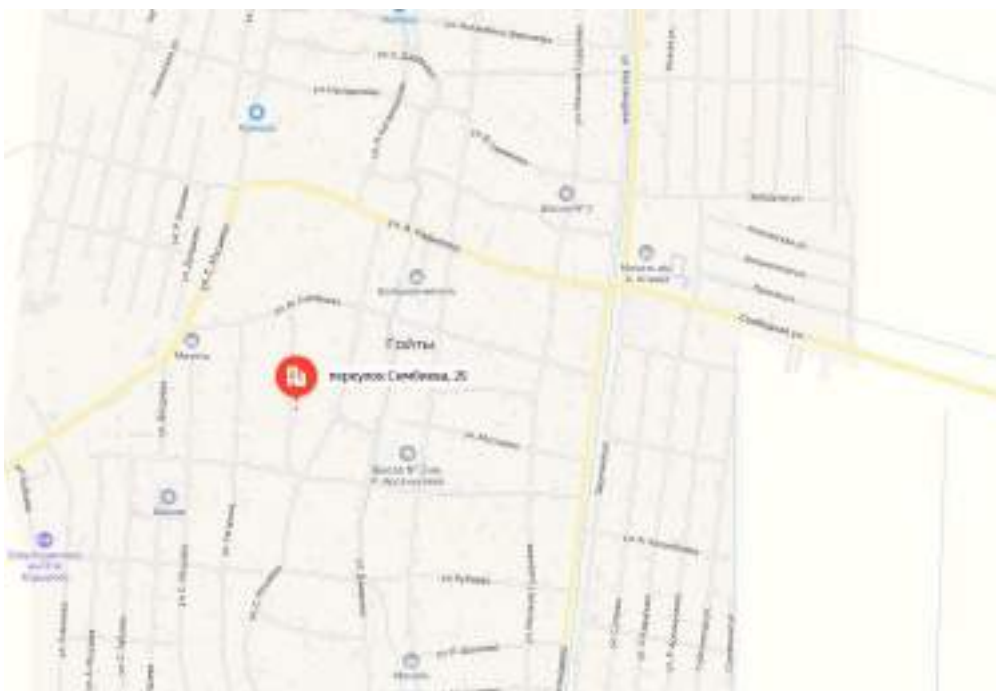


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

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

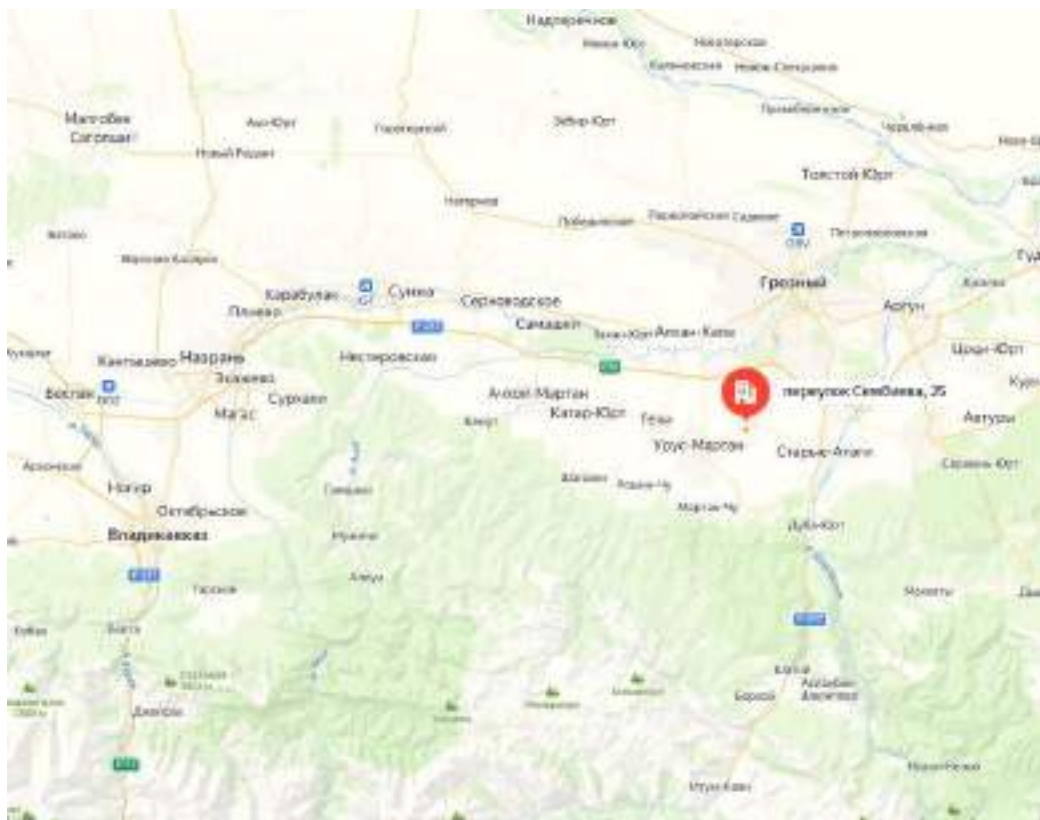


Рисунок 3. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

Описание Чеченской Республики²

Чечня, официальное название — Чеченская Республика — субъект Российской Федерации, республика в её составе. Распологается на востоке Северного Кавказа. Площадь — 16 171 км². С севера на юг простирается приблизительно на 170 км, с запада на восток — приблизительно на 100 км. Граничит со следующими субъектами РФ: на западе — с Ингушетией, на северо-западе — с Северной Осетией и Ставропольским краем, на северо-востоке, востоке и юго-востоке — с Дагестаном; на юго-западе и юге ЧР граничит с Грузией.



Рисунок 3. Расположение Чеченской Республики на карте

Входит в Северо-Кавказский федеральный округ, является частью Северо-Кавказского экономического района.

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

Согласно изменениям в Конституции Российской Федерации — России (РСФСР) 1978 года, образована 9 января 1993 года. После военных действий в ЧР был проведён референдум, на котором, 23 марта 2003 года, население большинством голосов высказалось за нахождение в составе РФ.

Глава Республики — Р. А. Кадыров (с 2007), Председатель Парламента — М. Х. Даудов (с 2015), Председатель Правительства — М. М. Хучиев (с 2018). ЧР является суверенной республикой в составе РФ.

Население составляет более 1,5 млн человек, столица — Грозный. Государственные языки: чеченский и русский. Часовая зона МСК, смещение относительно UTC составляет +3:00.

Описание с. Гойты³

Гойты (чечен. ГойтIа) от чеч. «Гой» — войско) — село в Урус-Мартановском районе Чеченской Республики. Административный центр Гойтинского сельского поселения.

Население

Численность населения						
1939 ^[11]	1979 ^[12]	1990 ^[13]	2002 ^[14]	2010 ^[15]	2012 ^[16]	2013 ^[17]
5886	↗8966	↗10 402	↗13 221	↗16 177	↗16 661	↗17 016
2014 ^[18]	2015 ^[19]	2016 ^[20]	2017 ^[21]	2018 ^[22]	2019 ^[23]	2020 ^[24]
↗17 371	↗17 831	↗18 014	↗18 251	↗18 534	↗18 816	↗18 939
2021 ^[25]	2023 ^[26]	2024 ^[2]				
↗19 198	↗19 426	↗19 690				

География

Село расположено по обоим берегам реки Гойта (правый приток Сунжи) и Промышленного канала. Находится в 12 км к югу от Грозного, в 7 км к югу от федеральной автотрассы «Кавказ» и в 3 км к северо-востоку от города Урус-Мартан.

Ближайшие населённые пункты: Урус-Мартан на юго-западе, Алхан-Юрт на северо-западе, Гикало на северо-востоке, Старые Атаги на востоке, Мичурина, Гойское и Алхазурово на юге.

История

В древности

В 500 метрах западнее села находится Гойтинские курганы относящиеся к V веку до н. э. 1962 году В. И. Марковин исследуя памятники обнаружил здесь предметы из золота, костяные гребни и иные ценные находки проливающие свет на древность Чеченской равнины[6]. В том же 1962 году в селе была найдена так называемая «Гойтинская находка» — железная стрела с ромбическим пером. Некоторые найденные находки хранились до войны в Чеченском краеведческом музее.

В Эрмитаже хранятся два барашки из золота, золотая подвеска с квадратным камнем, крупная бирюза и другие ценные вещи из могильников Гойты.

Первые сведения о селе встречаются в 1785 году в истории Кавказской войны, где упоминается, что шейх Мансур женился на девушке по имени Чачи из села Гойты.

В 1822 году аулы Гойты и Урус-Мартан были уничтожены полковником Грековым. Есть также упоминание о селе в связи с прорубкой отрядом генерала Фрейтага так называемой «Гойтинской просеки» (16 декабря 1845 — 5 января 1846).

В 1918-19 годах в ауле находился Народный совет Чечни под руководством Таштемира Эльдарханова, поддержавший Советскую власть. Гойтинским советом была сформирована Чеченская Красная армия под командованием Асланбека Шерипова. После освобождения Грозного русскими войсками генерала Шатилова в феврале 1919 года остатки красноармейцев под руководством Николая Гикало бежали за Сунжу. Гойтинский Народный совет отказался выдать красных и оказал ожесточённое сопротивление частям ВСЮР. В 1919 году в результате Гойтинского сражения были разгромлены части армии генерала Деникина.

В декабре 1929 года в Гойты произошло антибольшевистское восстание, вызванное принудительной коллективизацией. 12 декабря 1929 года прибыли регулярные части Красной Армии и подавили восстание.

В 1944 году после депортации чеченского народа и упразднения Чечено-Ингушской АССР, село было переименовано в Свободное. В 1958 году после восстановления Чечено-Ингушской АССР селу было возвращено его историческое название.

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

С 1957 года в село начали возвращаться коренные жители, в окружающих Гойты полях создали два крупных совхоза «Гойтинский» и «Малхан» («Солнечный»). Оба совхоза славились на весь Северный Кавказ овощами, фруктами и ягодами, животноводческим комплексом, что обеспечивали жителей рабочими местами.

Во время первой чеченской войны село было частично разрушено, во вторую войну в селе не велось крупных боестолкновений.

В 2020 году в селе открылась большая мечеть на 3600 мест.

2.2.2 Количественные и качественные характеристики объектов недвижимости в составе объекта оценки⁴

Объект оценки представляет собой:

- Земельный участок, площадью 800 +/- 20 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, с. Гойты, пер. М.Самбиева, д. 25, с кадастровым номером: 20:11:0401016:479;

- Жилой дом, назначение: жилое, площадью 233 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, с. Гойты, пер. М.Самбиева, 25, с кадастровым номером: 20:11:0401016:480.

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 20:11:0401016:479;

Наименование	Значение
Местоположение	Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, с. Гойты, пер. М.Самбиева, д. 25
Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв. м	800 +/- 20
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав	Собственность
Субъект права	Саидова Милана Занаумаровна
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Кадастровый номер	20:11:0401016:479
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение ⁵
Наличие улучшений	Жилой дом
Наличие лесных деревьев на участке	Отсутствуют
Форма и рельеф участка	Ровный

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

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

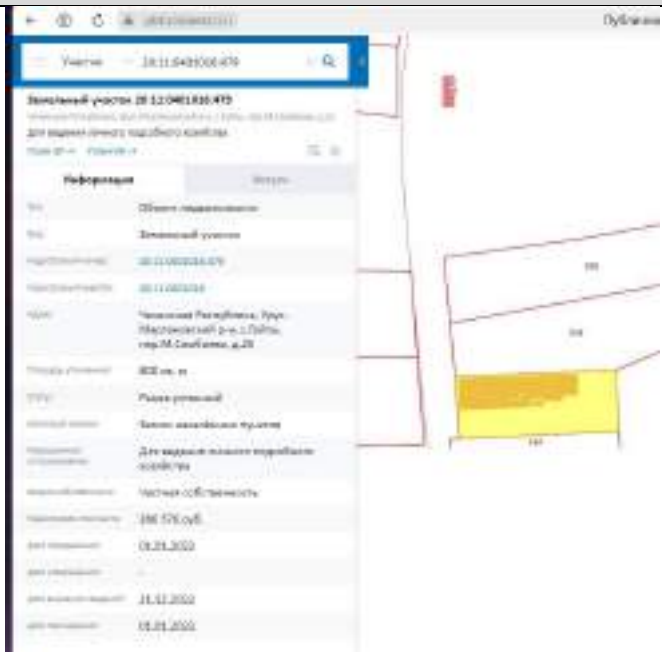
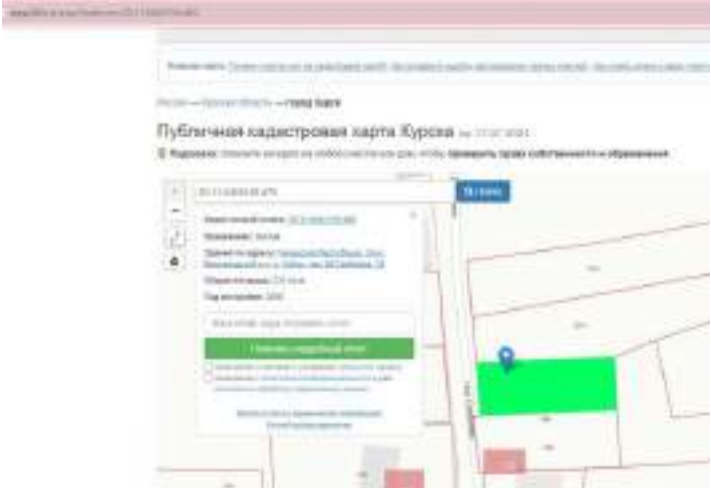
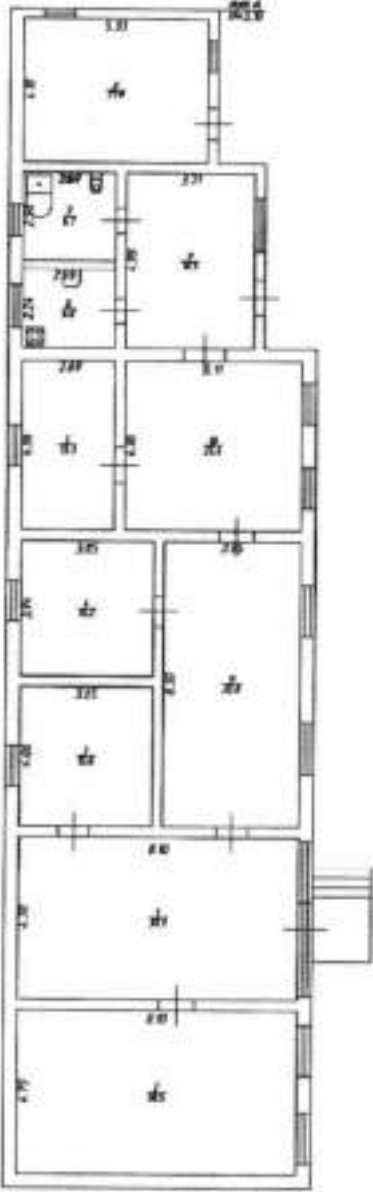
Наименование	Значение
Картографическое отображение	
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.

Таблица 7. Количественные и качественные характеристики жилого дома с кадастровым (условным) номером 20:11:0401016:480;

Наименование	Значение
Адрес	Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, с. Гойты, пер. М.Самбиева, 25
Назначение	Жилое
Наименование	Жилой дом
Количество этажей	1, в том числе подземных 0
Общая площадь, кв. м	233
Основная площадь, кв. м	82,6
Вспомогательная площадь, кв. м	150,4
Кухня, кв. м	6,0
Кадастровый (или условный) номер	20:11:0401016:480
Права, учитываемые при оценке	Собственность
Субъект права	Саидова Милана Занаумаровна
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Физическое состояние здания	Хорошее
Наружная (внешняя) отделка фасадов дома	Фасад с простой отделкой
Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)	2003
Материал стен	Кирпичные
Наличие улучшений	Хоз. постройки на участке присутствуют ⁶
Удаленность от водных объектов	На незначительном удалении
Качество отделки	Простая отделка ⁶
Инженерные системы	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое), газоснабжение ⁶

⁶ См. допущение, пункт 1.4 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»
7. По н/г, так как внутреннее и внешнее состояние дома требует капремонта

Наименование	Значение
Картографическое отображение	 <p>The image is a screenshot of a web-based public cadastral map for the city of Kursk. The interface includes a search bar at the top, a navigation menu, and a main map area. A specific plot of land is highlighted in bright green. To the left of the map, there is a sidebar with a list of objects and their details, including area and type. The map shows street layouts and property boundaries.</p>
Позтажный план	 <p>The image is a detailed architectural floor plan of a building. It shows a rectangular layout with several rooms of varying sizes. Each room is numbered, starting from 1.01 at the top and ending with 1.08 at the bottom. The plan includes door swings, window placements, and structural walls. There are also some smaller utility spaces and a staircase area on the right side of the building.</p>

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 жилой дом зарегистрированы следующие обременения (ограничения) права: Ипотека в силу закона.

В соответствии с представленными документами на земельный участок зарегистрированы следующие обременения (ограничения) права: Ипотека в силу закона.

2.2.5 ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

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

Экономические внешние факторы

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

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

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

2.3 ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете оценивается Право собственности на:

Земельный участок, площадью 800 +/- 20 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, с. Гойты, пер. М.Самбиева, д. 25, с кадастровым номером: 20:11:0401016:479;

Жилой дом, назначение: жилое, площадью 233 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, с. Гойты, пер. М.Самбиева, 25, с кадастровым номером: 20:11:0401016:480.

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 Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.02.2024 г. №КУВИ-001/2024-41569057 и Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.02.2024 г. №КУВИ-001/2024-41568297. На дату составления отчета собственником оцениваемого объекта является Саидова Милана Занаумаровна

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

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

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

3.1.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-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 1 кварталу 2023 г.	Справочно 1 квартал 2023 г. в % к 1 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.

⁸ Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-mai-20241>

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 «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	bf.arsagera.ru	I кв 2024 г.	Справочно: 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:

bf.arsagera.ru	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 продажи 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%.

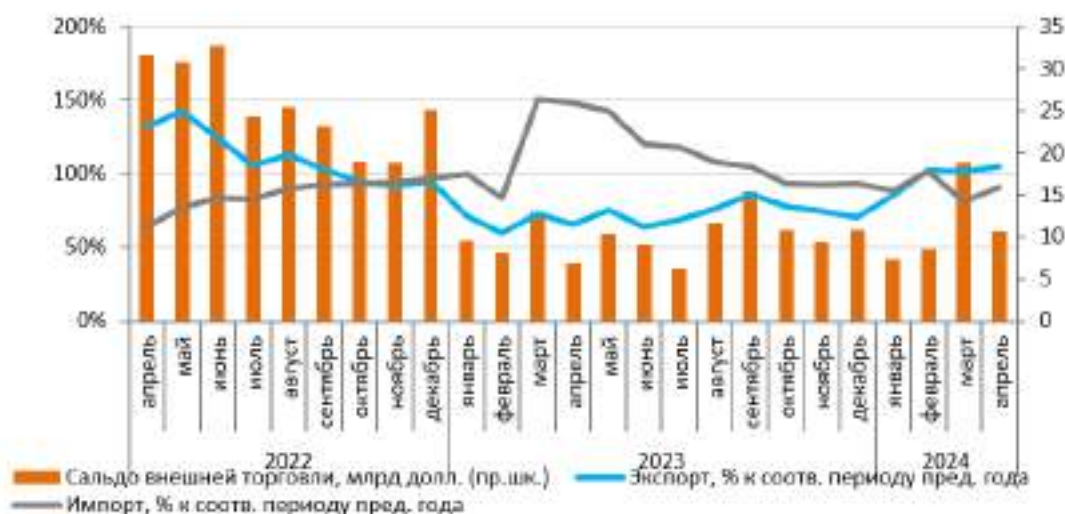
Динамика официального курса доллара США в 2024 гг.



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 \$18,8 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%

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

субсидии, предоставляемой Фонду развития территорий, будет направлено в субъекты России для реализации мероприятий по переселению граждан из аварийного жилья, признанное таковым до 1 января 2017 года. Остальные 90% средств будут распределены между субъектами, завершившими мероприятия по переселению граждан.

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

Земельный налог

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

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

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

Общее имущество в СНТ

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

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

Налог на утраченную недвижимость

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

Отопление в многоэтажках

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

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

Маткапитал

С 1 января 2024 года вступил в силу закон, согласно которому материнский капитал, который граждане чаще всего тратят на улучшение жилищных условий, будет выплачиваться только на детей, получивших гражданство России по рождению. Сейчас получить выплату могут родители с детьми, 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 ЧЕЧЕНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ ЗА ЯНВАРЬ-МАЙ 2024¹⁰

	Май 2024г.	Май 2024г. к % к маю 2023г.	Декабрь-апрель 2024г.	Многочет- ный 2024г. к % к аналогично- му 2023г.	Среднемесяц.	
					апрель 2024г. к % к апрелю 2023г.	апрель- апрель 2023г. к % к апрелю- апрелю 2023г.
Налоговые поступления (процент от ВРП) ¹		101,8		102,8	101,8	101,3
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственного производства ² , млн руб. (в действующем уровне)	20273,2	134,9	83290,4	113,0	137,1	129,7
Продукция сельского хозяйства, млн руб.	3177,1	105,5	12070,0	103,8	106,7	104,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн руб.	13536,5	152,5	14460,1	108,3	к 2,6 п.	108,9
Ввод в действие жилищного фонда, тыс. кв. метров общей площади жилых помещений	105,5	120,1	144,7	143,3	106,1	98,0
Грузооборот транспорта ³ , млн тонн	50,0	102,0	109,4	117,2	46,7	45,0
Оборот розничной торговли, млрд руб.	24018,3	115,0	133297,7	108,0	109,0	112,9
Объем ввозимых товаров из-за рубежа, млн руб.	3024,4	106,1	30738,3	108,0	109,0	107,1
Налоговые поступления в бюджет, млн руб.			20901,4 ⁴	89,5 ⁵		144,2 ⁶
Налоговые поступления в бюджет	100,6	106,2	101,1	105,5	101,1	106,8
*Изменчивость официальной зарегистрированной безработицы (по данным Министерства труда, занятости и социального развития Чеченской Республики), чел. чел.	46,6	90,0			88,0	

	Апрель 2024г.	Апрель 2024г. к % к апрелю 2023г.	Апрель-апрель 2024г.	Апрель-апрель 2024г. к % к аналогично- му апрелю 2023г.	Среднемесяц.	
					апрель 2024г. к % к апрелю 2023г.	апрель-апрель 2023г. к % к апрелю-апрелю 2023г.
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций ⁷ , руб./чел. (вместе)	10128,6	110,5	10568,6	111,0	109,1	111,1
вместе		104,7		105,5	106,7	103,4

¹ По видам деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающая промышленность», «Общественное питание», «Торговля розничная», «Транспорт, складские операции», «Домовладение, образование, здравоохранение, организация отдыха, культуры, досуга», «Деятельность жилищно-коммунального хозяйства»

² По хозяйственной форме собственности: государственному, частному, коллективному, партнерскому, иному, а также по числу организационно-правовых форм (индивидуальному, коллективному)

³ Без учета ввозимых товаров из-за рубежа

⁴ Включая ввозимые товары из-за рубежа

⁵ Апрель — апрель 2024 года к % к апрелю — апрель 2023 года

⁶ Апрель — апрель 2024 года к % к апрелю — апрель 2023 года

¹⁰ Источник информации:

[https://95.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%94%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%20%D0%B7%D0%B0%20%D0%9C%D0%90%D0%99%202024\(1\).pdf](https://95.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%94%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%20%D0%B7%D0%B0%20%D0%9C%D0%90%D0%99%202024(1).pdf)

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;

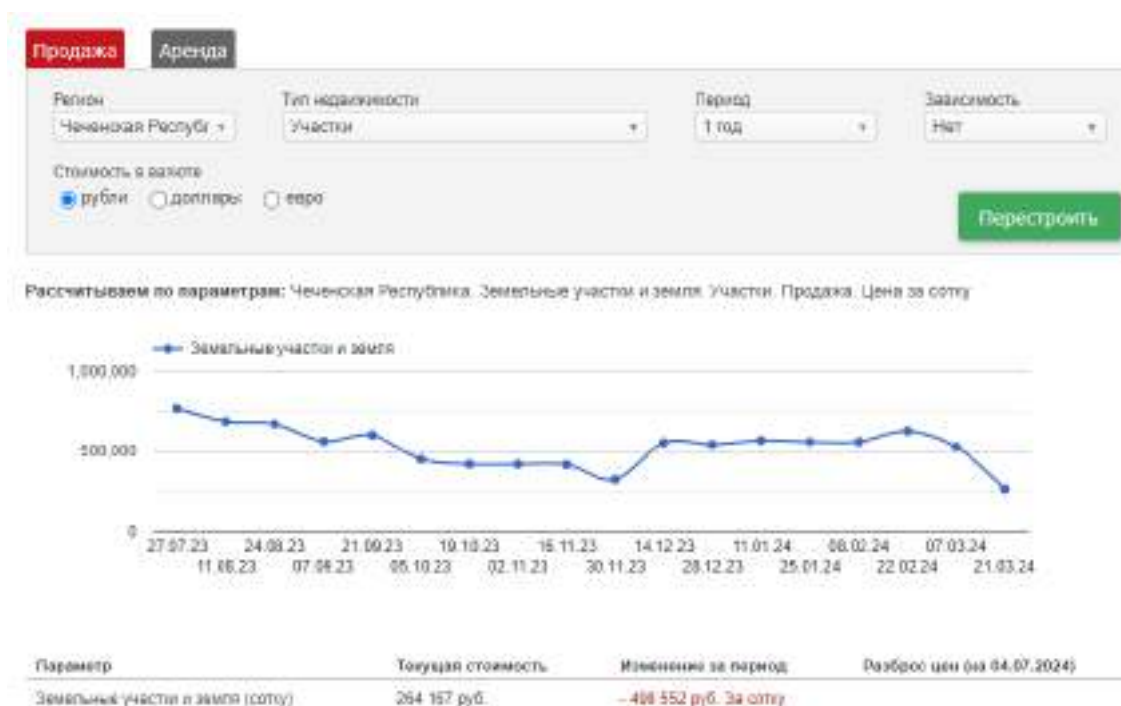
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.
- 2. Жилая недвижимость:
 - многоквартирные жилые дома, квартиры в них;
 - индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы).
- 3. Коммерческая 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 ЧЕЧЕНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ ¹¹

Цена продажи участков



¹¹Источник: <https://chechenskaya-respublika.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

<https://chechenskaya-respublika.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

Динамика средних цен

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
21 марта 2024	264186.7	-98.97%
07 марта 2024	525819	-18.77%
22 февраля 2024	624251.7	+10.63%
08 февраля 2024	557886.9	+0%
25 января 2024	557886.9	-1.57%
11 января 2024	566636.9	+4.43%
28 декабря 2023	541238.1	-2.13%

Цена продажи домов

Продажа
Аренда

Регион

Тип недвижимости

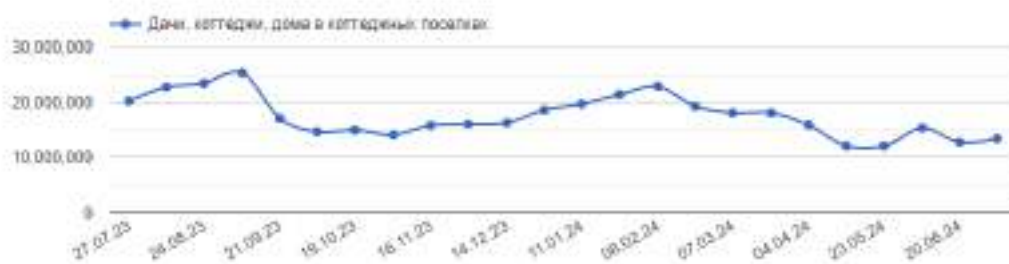
Период

Зависимость

Сумма в валюте

 рубль доллары евро

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



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 04.07.2024)
Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках (объект)	13 328 916 руб.	- 5 871 963 руб. За объект	2 990 000 ... 28 500 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках, за объект, руб.	Изменение
04 июля 2024	13328915.7	+4.52%
20 июня 2024	12872000	-20.69%
08 июня 2024	15294696.8	+21.56%
23 мая 2024	11903373.5	+0%
08 мая 2024	11903373.5	-31.91%
04 апреля 2024	15820873.5	-14.63%
21 марта 2024	18840469.1	+0%
07 марта 2024	18840469.1	-6.55%
22 февраля 2024	19222036.8	-19.66%
08 февраля 2024	22986422.6	+0.49%
25 января 2024	21401566.3	+8.03%
11 января 2024	19671566.3	+5.67%
28 декабря 2023	18556469.7	+12.48%

3.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ЧЕЧЕНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ, 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	Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, Гойтинское сельское поселение, с. Гойты, Цветочная ул.	200	7 800 000	39 000	https://www.avito.ru/goyty/doma_dachi_kottedzhi/dom_200_m_na_uchastke_10_sot._3645648243
2	Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, Гойтинское сельское поселение, с. Гойты, ул. Долдаева	250	11 000 000	44 000	https://www.avito.ru/goyty/doma_dachi_kottedzhi/dom_250_m_na_uchastke_10_sot._4229903619
3	Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, Гойтинское сельское поселение, с. Гойты, ул. Долдаева	170	9 300 000	54 706	https://www.avito.ru/goyty/doma_dachi_kottedzhi/dom_170_m_na_uchastke_55_sot._2677598624
4	Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, Гойтинское сельское поселение, с. Гойты	250	9 500 000	38 000	https://www.avito.ru/goyty/doma_dachi_kottedzhi/dom_250_m_na_uchastke_10_sot._2575847475
5	Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, с. Гойты, ул. Гончаева	500	15 000 000	30 000	https://www.avito.ru/goyty/doma_dachi_kottedzhi/dom_500_m_na_uchastke_30_sot._825682119
6	Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, Гойтинское сельское поселение, с. Гойты, ул. А. Кадырова	150	8 500 000	56 667	https://www.avito.ru/goyty/doma_dachi_kottedzhi/dom_150_m_na_uchastke_18_sot._3932351867

Таблица 11. Анализ рынка продажи земельных участков

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник информации
1	Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, Гойтинское сельское поселение, с. Гойты, ул. А. Даудова	1 000	2 300 000	2 300	https://www.avito.ru/goyty/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_3499186132
2	Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, Гойтинское сельское поселение, с. Гойты	1 000	2 800 000	2 800	https://www.avito.ru/goyty/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4025450595
3	Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, Гойтинское сельское поселение, с. Гойты, Скалистая ул.	1 000	2 599 999	2 600	https://www.avito.ru/goyty/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4114729461
4	Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, Гойтинское сельское поселение, с. Гойты, ул. А. Муцаева	1 200	2 600 000	2 167	https://www.avito.ru/goyty/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_4024747098

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник информации
5	Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, Гойтинское сельское поселение, с. Гойты, Заречная ул.	1 100	4 500 000	4 091	https://www.avito.ru/goyty/zemelnny_e_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_3933887644
6	Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, Гойтинское сельское поселение, с. Гойты, ул. Дадарова	1 000	2 000 000	2 000	https://www.avito.ru/goyty/zemelnny_e_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_3731944384

Выводы

Оценщиком были найдены предложения по продаже объектов жилой недвижимости, расположенных в Чеченской Республики 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
150-500	30 000	56 667	43 729

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
1 000-1 200	2 000	4 091	2 660

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

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 5 до 13 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 9 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 В 2024 ГОДУ.¹²

Аналитики IBC Real Estate сообщают, что по предварительным итогам II квартала 2024 года, совокупный объем инвестиций в недвижимость России составил 233 млрд руб. Это всего на 2% ниже результата за аналогичный период прошлого года, когда на рынке был зафиксирован рекордный объем сделок за всю историю наблюдений, отмечают эксперты.

Несмотря на сохранение жесткой денежно-кредитной политики с стороны ЦБ РФ инвесторы продолжают активно рассматривать приобретение новых объектов. В апреле-июне 2024 года был закрыт ряд знаковых сделок, в т.ч. по продаже иностранных активов: покупка БЦ «Метрополис» компанией «Кама капитал», продажа на аукционе участка во 2-м Красногвардейском проезде (рядом с «Москва-Сити») компании «Страна девелопмент» и площадки под строительство ТПУ «Минская» компании BMS Development Group, покупка здания Центрального детского магазина компанией «Киевская площадь». Данные транзакции внесли весомый вклад в результат первой половины 2024 года.

Совокупно в 1 полугодии 2024 года инвестиционный приток в недвижимость России достиг 323 млрд руб., что на 15% ниже показателя за аналогичный период прошлого года. При этом текущее значение является очень высоким для данного периода года – показатель практически в 2 раза превышает результаты первых полугодий 2021 и 2022 гг. Доля сделок за выходом зарубежных компаний из российских активов составляет 16% от общего объема (для сравнения: в 2022 году показатель составлял 22%, в 2023 году – 30%).

«Основными трендами на рынке остаются, во-первых, снижение объемов банковского кредитования в общем объеме сделок с коммерческой недвижимостью из-за высокого уровня ключевой ставки, который, несмотря на активность инвесторов, остается основным сдерживающим фактором при принятии решений. Во-вторых, поиск проектов с большим потенциальным апсайдом, особенно в проектах от иностранных продавцов, а также репатриация капитала и его активное применение внутри страны», – напоминает Микаэл Казарян, член совета директоров, руководитель департамента рынков капитала и инвестиций IBC Real Estate.

Высокая активность наблюдается практически во всех сегментах недвижимости. По предварительным итогам 1 полугодия 2024 года структура транзакций распределилась следующим образом: лидером в объеме инвестиций вновь стала жилая недвижимость – 42% вложений, второе и третье место разделяют офисная и складская недвижимость практически сопоставимыми объемами вложений (22% и 21%), а на торговую и гостиничную недвижимость пришлось около 11% и 4%, соответственно.

Традиционно на Московский регион пришлась наибольшая доля сделок в общем объеме инвестиций – 74%, доля Санкт-Петербурга по предварительным итогам 1 полугодия составила 13%, столько же и на другие регионы страны, говорится в пресс-релизе IBC Real Estate. Читать полностью: <https://www.irn.ru/news/157071.html>

Актуальные проекты компании СТ ТАУЭРС (июль 2024)

Проект	Расположение	ГК Площади
ММДЦ Москва-Сити Nava Towers	Москва, Центральный округ, район Пресненский, м. Деловой центр (Выставочная)	1-4-комнатные апартаменты площадью 77 - 226 м ²

Источник данных: База недвижимости IRN.RU

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

¹² Источник: <https://www.irn.ru/news/157071.html>

из принципа достаточности». Согласно п. 10 ФСО III «В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки». Таким образом, ценообразующие факторы, по которым есть аналитическая информация по данному сегменту рынка в открытых источниках, будут приведены с указанием интервала значений. Остальные ценообразующие факторы, по которым отсутствует аналитическая информация по данному сегменту в открытых источниках, будут приведены без указания интервала значения.

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

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;

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

- «Справочник оценщика Недвижимости – 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 «СтатРиелт», по состоянию на 01.04.2024.

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

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

На разброс цен земельных участков обычно влияют следующие факторы:

- Наличие/отсутствие улучшений;
- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Поправка на торг;
- Категория земли / разрешенное использование;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Удаленность от водных и лесных объектов;
- 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/отсутствиие 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 «Справочник оценщика недвижимости – 2024, Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А

Таблица 14. *Корректировка на имущественные права*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,76	0,81

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-01-04-2024g>).

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	0,87	0,96	0,92
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	0,89	0,98	0,94
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	0,87	0,99	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,81	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	0,73	0,94	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,64	0,94	0,80
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	0,81	0,94	0,88

Категория/Разрешенное использование

Существенно влияет на стоимость земли. Наибольшую стоимость, как правило, имеют земельные участки с разрешенным использованием «индивидуальное строительство» или «ИЖС». Следующими

по мере убывания стоимости идут земельные участки с разрешенным использованием «строительство (содержание) коммерческой недвижимости», далее располагаются земельные участки, предназначенные для содержания производственных объектов, и замыкают данный перечень земельные участки с разрешенным использованием «для ведения сельского хозяйства».

Размер корректировки определялся на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024, Земельные участки. Часть 2», под редакцией Лейфера Л.А, Нижний Новгород 2024 г.», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс.чел.

Таблица 16. Корректировка на категорию/разрешенное использование

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог				
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под объекты рекреации	под объекты рекреации
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	1,76	1,49	1,95	
	под индустриальную застройку	0,57	1,00	0,85	1,11	2,00
	под жилую застройку	0,67	1,18	1,00	1,30	
	под объекты рекреации	0,51	0,90	0,77	1,00	1,81
	под размещение специализированной с/х недвижимости		0,50		0,55	1,00

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

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении от объектов, повышающих стоимость объекта (водоемы, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичного земельного участка, расположенного рядом с такими объектами	0,82	0,74	0,89

Конфигурация, форму и рельеф

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с менее пригодными для строительства зонами, с уклоном, расположенные в овраге с другими существенными недостатками, в среднем несколько дешевле аналогичных вполне пригодных для строительства участках.

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3472-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>).

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	Миним. граница	Максим. граница	Среднее значение
Вполне пригодны для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки (категории: земля населенных пунктов, земля специального назначения для жилищного строительства и садоводства, земля промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения), в том числе земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), в форме и рельефе полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства или использования по целевому назначению и дальнейшему использованию			1,00
Менее пригодны для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном или нескольких факторах: 1. Земельные участки в форме с длиной, превышающей ширину. Более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена по минимально допустимой для строительства и использования (использования) типовых для этой территориальной зоны объектов капитального строительства; 2. Земельные участки с выделением или обозначенной формой, обустроенной периметральной кольцевой магистралью: 1. Земельные участки с уклоном местности более 2%; 4. Земельные участки под возводимый, расположенный в овраге, обвале или в подтопленной пойме реки; 5. Земельные участки с дорожной тротуарной сетью, выходящей за пределы границ участка; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, влияющими на пригодность для строительства и использования	0,75	0,87	0,81
С повышенной степенью опасности	3	Земельные участки с повышенной степенью опасности: подтопленный парк, прилегающий ландшафт	1,05	1,15	1,10
Уникальные	4	Земельные участки уникальные, имеющие историческое значение, объекты культурного наследия, объекты природного наследия	1,05	1,34	1,21

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	0,710	-0,14	$K s = (So/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,632	-0,15	$K s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,646	-0,18	$K s = (So/Sa)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,645	-0,22	$K s = (So/Sa)^{-0,22}$

Таблица 19. 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	0,633	-0,26	$K s = (So/Sa)^{-0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,673	-0,31	$K s = (So/Sa)^{-0,31}$

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-01-04-2024g>).

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-01-04-2024g>).

Таблица 20. 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	0,80	0,99	0,90

Примечание:

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

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

Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков

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

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g>).

Таблица 21 Корректировка на наличие благоустройства

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,18	1,13
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,13	1,09
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутривозвращающей ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,08	1,28	1,17
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,12	1,23	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,13	1,09
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-01-04-2024g>).

Таблица 22. Размер корректировок на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,20	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11

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-01-04-2024g>

Таблица 23. Корректировка на торг

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
1	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>до 100 кв.м.</u> с земельным участком	0,87	0,96	0,92
2	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>100 - 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,83	0,96	0,91
3	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,78	0,95	0,88
4	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,72	0,93	0,85
5	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>до 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,90	0,98	0,95
6	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>от 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,88	0,98	0,94

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
7	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,78	0,95	0,88
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 24. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Областной центр		1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	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 25. Значение корректирующих коэффициентов, усредненных по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного 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 ($R^2=0,625$) выявило коэффициент торможения $n = - 0,16$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,16}$$

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-rynka/statistika-na-01-04-2024g>.

Конфигурация, форму и рельеф

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с менее пригодными для строительства зонами, с уклоном, расположенные в овраге с другими существенными недостатками, в среднем несколько дешевле аналогичных вполне пригодных для строительства участках.

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3472-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>).

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодны для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категории «земель населенных пунктов», земель населенных пунктов для размещения объектов складского назначения, земель промышленности, транспорта связи и иного специального назначения в виде земельных участков сельскохозяйственного назначения (угодий), в форме и рельефу полностью пригодные в зависимости от характера строительства или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодны для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при наличии определенных видов факторов: 1. Земельные участки в форме с/дочной, прорезающей sidewalk, более чем в 4 раза при условии, что sidewalk такого участка ограничен, на минимально достояние для строительства и эксплуатации (оборудования) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства; 2. Земельные участки с нарушением или искаженной формой, обусловленной персональными действиями застройщика; 3. Земельные участки с уклоном местности более 25 %; 4. Земельные участки под воздействием, в том числе, впадины, оврагов или в подтопленной пойме реки; 5. Земельные участки с уклонной дренажной системой, выходящей за пределы границ участка; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, делающими участки для строительства и использования	0,75	0,87	0,81
С незначительными отклонениями от нормы	3	Земельные участки с незначительными отклонениями от нормы, требующими корректировки	1,05	1,15	1,10
Уникальные	4	Земельные участки уникальные, требующие индивидуальной оценки	1,08	1,34	1,21

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-rynka/statistika-na-01-04-2024g>.

Таблица 26. 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	0,98	0,99	0,93
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие	0,68	0,89	0,77

№	Оценка состояния домовладения	Характеристика технического состояния конструкций и элементов домовладения, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
		локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело			
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 снос и новое строительство	0,06	0,30	0,16

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-01-04-2024g>

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

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены, покрытые высококачественным кирпичом; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом, блокхаусом	1,04	1,08	1,06
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,09	1,15	1,12

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-01-04-2024g>.

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	1,01	1,05	1,03
3	Облегченные здания	Фундамент — каменный. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или	0,87	0,95	0,91

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
		газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные			
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	0,65	0,79	0,72
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	0,51	0,74	0,62

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-rynka/statistika-na-01-04-2024g>

Таблица 28. 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)	0,96	1,01	0,98
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,92	0,99	0,95
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)	0,90	0,99	0,94
4	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,86	0,91	0,88
5	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,85	0,90	0,88
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	0,95	0,93
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)	0,91	0,94	0,92
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-01-04-2024g>.

Таблица 29. Значение корректировки на наличие мебели

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,03	1,07	1,05
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,05	1,03

Наличие хозпостроек

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 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 30. 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-01-04-2024g>.

Таблица 31. 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	0,81	0,76
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)	1,11	1,19	1,14

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-rynka/statistika-na-01-04-2024g>.

Таблица 32. 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)	1,10	1,18	1,13
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	0,87	0,95	0,91

№ п/п	Оценка параметра	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
4	Ухоженный сад, виноградник, занимающие не менее половины общей площади земельного участка	Наличие плодоносящего благоустроенного сада (плодовые, декоративные деревья, кустарники, цветники) / отсутствие	1,02	1,07	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 неактивный. Под неактивным понимается «рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, значительным разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке ограниченного количества продавцов и покупателей»¹³.

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

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.

Таблица 33. Диапазон цен жилых домов

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
150-500	30 000	56 667	43 729

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 неактивный. Под неактивным понимается «рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, значительным разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке ограниченного количества продавцов и покупателей¹⁴.

Таблица 34. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
1 000-1 200	2 000	4 091	2 660

Источник: составлено Оценщиком

¹⁴ Источник информации: «Справочник оценщика Недвижимости – 2022, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022 г.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного

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

Законодательная разрешенность

В соответствии с предоставленными документами, земельный участок имеет разрешенное использование «для ведения личного 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 800 +/- 20 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, с. Гойты, пер. М.Самбиева, д. 25, с кадастровым номером: 20:11:0401016:479, имеет хороший подъезд, на участок заведены коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение.

На участке размещено жилой дом. Земельный участок имеет достаточную площадь для ведения личного подсобного хозяйства.

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

Финансовая оправданность

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

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

Максимальная эффективность

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

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

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

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 Чеченской Республики 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 Чеченской Республики 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 Чеченской Республики, 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	Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, с. Гойты, пер. М.Самбиева, д. 25	Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, Гойтинское сельское поселение, с. Гойты, ул. А. Даудова	Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, Гойтинское сельское поселение, с. Гойты	Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, Гойтинское сельское поселение, с. Гойты, Скалистая ул.	Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, Гойтинское сельское поселение, с. Гойты, ул. А. Муцаева
Кадастровый номер	20:11:0401016:479	-	-	-	-
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Площадь земельного участка, кв. м	800	1000	1000	1000	1200
Ветхое строение	Условно не застроен	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	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	для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Благоустройство	Условно не огражден	Не огорожен	Частично огражден	Частично огражден	Не огражден
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Источник информации	Данные предоставлены заказчиком	https://www.avito.ru/goyty/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3499186132	https://www.avito.ru/goyty/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4025450595	https://www.avito.ru/goyty/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4114729461	https://www.avito.ru/goyty/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_4024747098
Цена предложения, руб.	-	2 300 000	2 800 000	2 599 999	2 600 000
Цена предложения, руб. за кв. м	-	2 300	2 800	2 600	2 167
Дата предложения	18.07.2024	02.07.2024	15.07.2024	18.06.2024	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

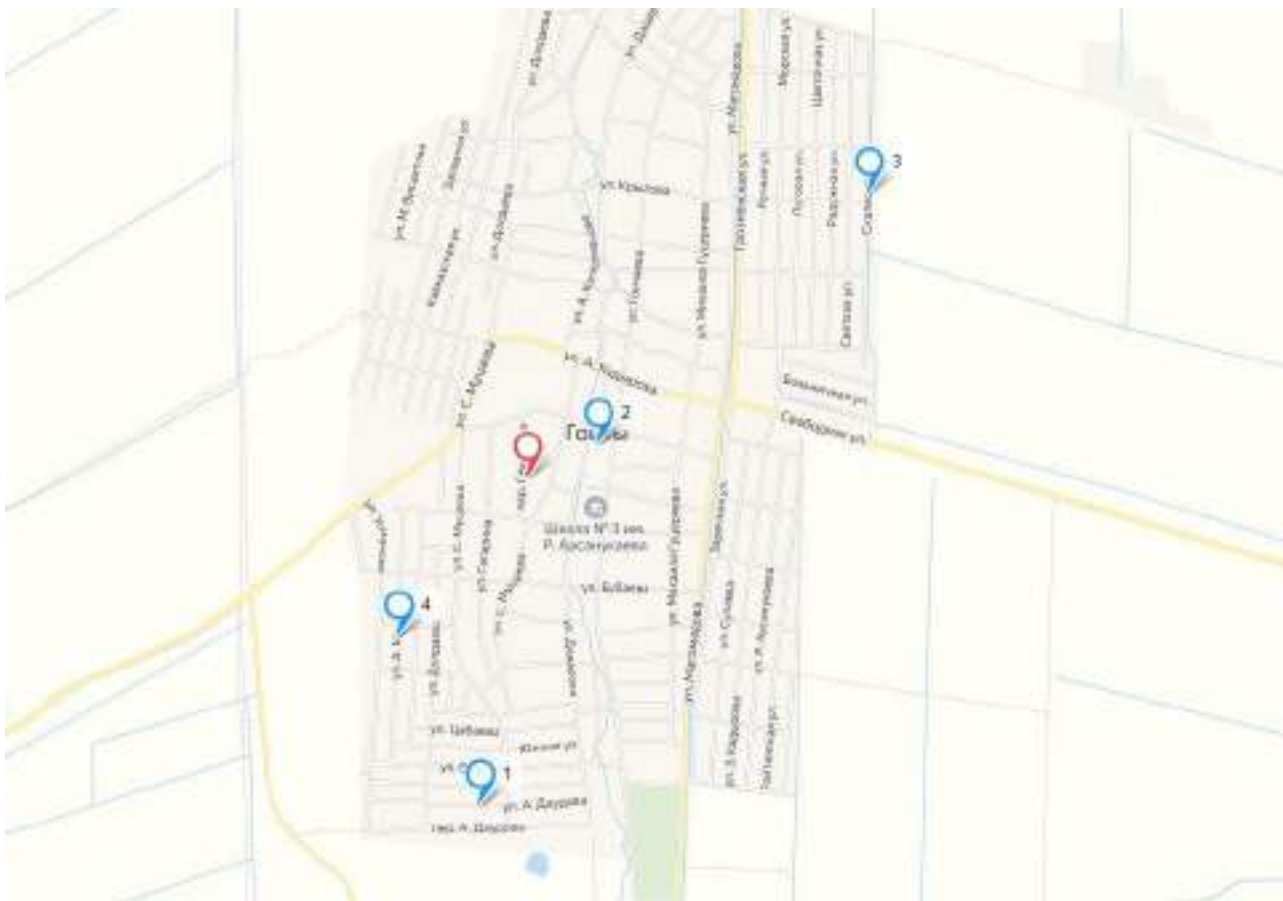


Рисунок 5. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Чеченской Республики (источник: maps.yandex.ru)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

- Поправка на торг;
- Категория земли / разрешенное использования;
- Общая площадь;
- Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков;
- Наличие инженерных коммуникаций.

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

- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Снос ветхих зданий, строений и сооружений;
- Категория земли / разрешенное использования;
- Удаленность от водных объектов;
- Наличие/отсутствие улучшений;
- Условия финансирования;
- Конфигурация, форму и рельеф;
- Условия продажи;
- Снос ветхих зданий, строений и сооружений;
- 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-01-04-2024g>).

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	0,87	0,96	0,92
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	0,89	0,98	0,94
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	0,87	0,99	0,93
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	0,73	0,94	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,64	0,94	0,80
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	0,81	0,94	0,88

Коэффициент корректировки составляет **0,930** (Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ.)

Категория/Разрешенное использование

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

Размер корректировки определялся на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024, Земельные участки. Часть 2», под редакцией Лейфера Л.А, Нижний Новгород 2024 г.», данные

по городам с численностью населения менее 500 тыс.чел.

Таблица 39. Корректировка на категорию/разрешенное использование

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог				
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под объекты рекреации	под объекты рекреации
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	1,76	1,49	1,95	
	под индустриальную застройку	0,57	1,00	0,85	1,11	2,00
	под жилую застройку	0,67	1,18	1,00	1,30	
	под объекты рекреации	0,51	0,90	0,77	1,00	1,81
	под размещение специализированной с/х недвижимости		0,50		0,55	1,00

Разрешенное использование объектов-аналогов №1,2,3,4 – ИЖС, объекта оценки – для ведения личного подсобного хозяйства. Согласно Приказу «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»¹⁶: разрешенное использование для ИЖС 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 построек. Для ведения личного подсобного хозяйства: 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. Таким образом, в связи с вышесказанным, корректировка не применялась.

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:

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

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

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

b– коэффициент активности рынка,

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

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

Таблица 40. Корректировка на площадь для земель населенных пунктов

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
млн. человек	0,710	-0,14	$K s = (So/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,632	-0,15	$K s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,646	-0,18	$K s = (So/Sa)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,645	-0,22	$K s = (So/Sa)^{-0,22}$

Таблица 35. 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	0,633	-0,26	$K s = (So/Sa)^{-0,26}$

¹⁶ Источник информации: <https://docs.cntd.ru/document/573114694>

Земли сельскохозяйственного назначения	0,673	-0,31	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,31}$
---	-------	--------------	---------------------------

S_o – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_a – 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-01-04-2024g>).

Таблица 36. Расчет поправки на общую площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв.м	800	1 000	1 000	1 000	1 200
Уравнение зависимости	$y = (S_o/S_a)^{-0,22}$				
Корректировка на площадь	-	1,050	1,050	1,050	1,093

Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков

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

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g>).

Таблица 43. 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	1,08	1,18	1,13
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,13	1,09
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой , смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,08	1,28	1,17
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,12	1,23	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,13	1,09
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Таблица 44. Расчет поправки на благоустройство

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Благоустройство	Условно не огражден	Не огорожен	Частично огражден	Частично огражден	Не огражден
Корректировка на коммуникации	-	1,000	0,943 = 1/1,06	0,943 = 1/1,06	1,000

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-01-04-2024g>).

Таблица 45. 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)	1,06	1,20	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11

Таблица 46. Расчет поправки на наличие инженерных коммуникаций

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на коммуникации	1,147 =1,03*1,02*1,03*1,06	1,147 =1,147/1	1,147 =1,147/1	1,147 =1,147/1	1,147 =1,147/1

Корректирующие коэффициенты приняты по нижней границе диапазона в связи с тем, что коммуникации проходят по границе участков, подключение к сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения)

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Таблица 47. 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.	-	2 300 000	2 800 000	2 599 999	2 600 000
Цена предложения, руб. за кв. м	-	2 300	2 800	2 600	2 167
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	-	2 300	2 800	2 600	2 167
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	-	2 300	2 800	2 600	2 167
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	-	2 300	2 800	2 600	2 167
Корректировка на условия рынка					
Дата предложения	18.07.2024	02.07.2024	15.07.2024	18.06.2024	05.07.2024
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	2 300	2 800	2 600	2 167
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,930	0,930	0,930	0,930
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	2 139	2 604	2 418	2 015
Корректировка на вид использования					
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	2 139	2 604	2 418	2 015
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	-	2 139	2 604	2 418	2 015
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	2 139	2 604	2 418	2 015
Корректировка на различие физических характеристик					
Площадь, кв. м	800	1 000	1 000	1 000	1 200
Корректировка на площадь	-	1,050	1,050	1,050	1,093
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	2 246	2 734	2 539	2 202
Ветхие строения	Условно не застроен	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствуют
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	-	2 246	2 734	2 539	2 202
Благоустройство	Условно не огражден	Не огорожен	Частично огражден	Частично огражден	Не огражден
Коэффициент корректировки	-	1,000	0,943	0,943	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	2 246	2 578	2 394	2 202
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на коммуникации	1,147	1,147	1,147	1,147	1,147
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	2 576	2 957	2 746	2 526
Коэффициент вариации	7%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – до 10%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			
Удельный вес аналога	-	0,28374	0,23532	0,23532	0,24562
Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м		2 693			
Площадь оцениваемого земельного участка, кв. м		800			
Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается		2 154 400			
Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается (округленно)		2 154 000			

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость земельного участка, площадью 800 +/- 20 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, с. Гойты, пер. М.Самбиева, д. 25, с кадастровым номером: 20:11:0401016:479, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 18.07.2024 округленно составляет¹⁷:

2 154 000 (Два миллиона сто пятьдесят четыре тысячи) 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 Чеченской Республике, 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 Чеченской Республике, 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 48. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Характеристики месторасположения объекта					
Местоположение	Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, с. Гойты, пер. М.Самбиева, 25	Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, Гойтинское сельское поселение, с. Гойты, Цветочная ул.	Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, Гойтинское сельское поселение, с. Гойты, ул. Долдаева	Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, Гойтинское сельское поселение, с. Гойты, ул. Долдаева	Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, Гойтинское сельское поселение, с. Гойты
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Кадастровый номер здания	20:11:0401016:480	-	-	-	-
Кадастровый номер земельного участка	20:11:0401016:479	-	-	-	-
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	233,0	200	250	170	250
Площадь земельного участка, кв. м	800	1000	1000	550	1000
Коэффициент обеспеченности ЗУ	0,291	0,200	0,250	0,309	0,250
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Отличное	Хорошее
Наружная (внешняя) отделка фасадов дома	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой
Материал стен	Кирпичные	Экспериментальные материалы	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие коммуникаций	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: газовое; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: жидкотопливный котёл; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: газовое, электрическое; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: газовое; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: газовое; газоснабжение: есть
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Качество отделки	Простая отделка	Без отделки (верхняя граница)	Простая отделка	Улучшенная отделка (нижняя граница)	Без 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
Прочие характеристики					
Благоустройство участка	Благоустроенное	Благоустроенное	Благоустроенное	Благоустроенное	Благоустроенное

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие мебели	Нет	Нет	Частично есть	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Хоз. Постройки на участке присутствуют	Хоз. Постройки на участке присутствуют	Хоз. Постройки на участке присутствуют	Хоз. Постройки на участке присутствуют	Хоз. Постройки на участке присутствуют
Стоимостные характеристики					
Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	7 800 000	11 000 000	9 300 000	9 500 000
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	39 000	44 000	54 706	38 000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации					
Дата предложения	Данные, предоставленные Заказчиком	26.06.2024	08.07.2024	10.07.2024	07.06.2024
Контактная информация		89626574620	89315232544	89647124857	89647150724
Источник информации		https://www.avito.ru/goyty/doma_dachi_kottedzhi/dom_200_m_na_uchastke_10_sot._3645648243	https://www.avito.ru/goyty/doma_dachi_kottedzhi/dom_250_m_na_uchastke_10_sot._4229903619	https://www.avito.ru/goyty/doma_dachi_kottedzhi/dom_170_m_na_uchastke_55_sot._2677598624	https://www.avito.ru/goyty/doma_dachi_kottedzhi/dom_250_m_na_uchastke_10_sot._2575847475
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров		В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.

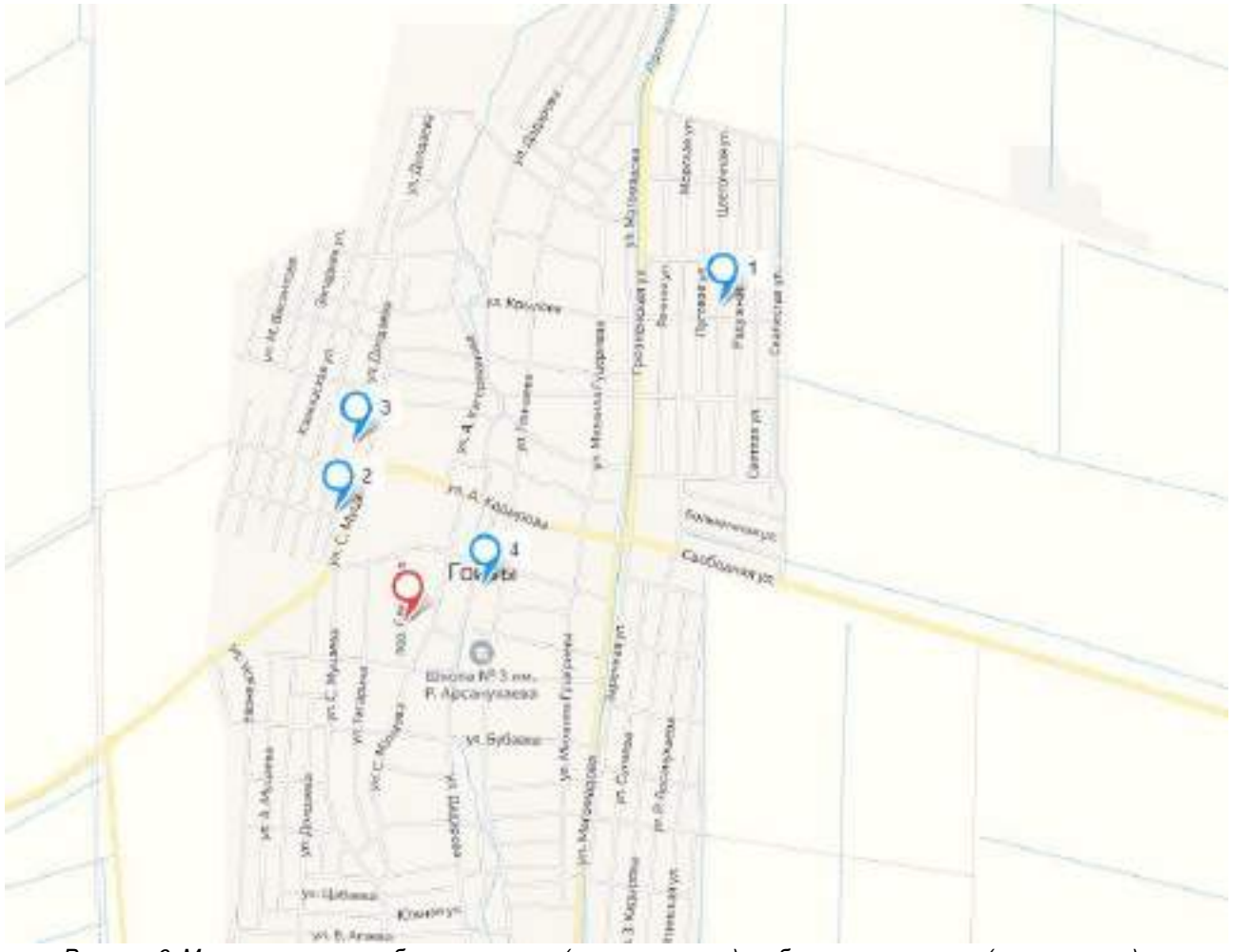


Рисунок 6. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Чеченской Республики (источник: maps.yandex.ru)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

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

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-01-04-2024g>

Таблица 49. 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	0,96	0,91
3	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,78	0,95	0,88
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	0,90	0,98	0,95
6	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью <u>от 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,88	0,98	0,94
7	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,78	0,95	0,88
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

Корректировка составляет 0,880. (Индивидуальный жилой дом общей площадью от 150 до 350 кв.м)

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 ($R^2=0,625$) выявило коэффициент торможения $n = -0,16$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,16}$$

S_o – общая площадь оцениваемого дома, ед.

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-04-2024g>.

Таблица 50. Расчет поправки на общую площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв. м	233	200	250	170	250
Формула	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,16}$				
Коэффициент корректировки	-	0,976	1,011	0,951	1,011

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-01-04-2024g>.

Таблица 51. 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	0,98	0,99	0,93
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	0,68	0,89	0,77
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	0,30	0,16

Таблица 52. Расчет поправки на физическое состояние здания

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Физическое состояние здание	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Отличное	Хорошее
Корректировка	-	1,000	1,000	0,930 =0,93/1	1,000

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-01-04-2024g>.

Таблица 53. 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	1,01	1,05	1,03
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	0,87	0,95	0,91
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	0,65	0,79	0,72
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	0,51	0,74	0,62

Таблица 54. Расчет поправки на материал стен

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Материал стен	Кирпичные	Экспериментальные материалы	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка	-	1,099 =1/0,91	1,000	1,000	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://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-04-2024g>

Таблица 55. 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)	0,96	1,01	0,98
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,92	0,99	0,95
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)	0,90	0,99	0,94
4	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,86	0,91	0,88

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
5	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,85	0,90	0,88
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	0,95	0,93
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)	0,91	0,94	0,92
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 56. 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: газовое; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: жидкотопливный котёл; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: газовое, электрическое; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: газовое; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: газовое; газоснабжение: есть
Коэффициент коммуникаций	$= (1/0,95) * (1/0,94) * (1/0,88) * 1,273$	$= 1,273 / ((1/0,95) * (1/0,94) * (1/0,93) * (1/0,88))$	$= 1,273 / ((1/0,95) * (1/0,94) * (1/0,88) * (1/0,92))$	$= 1,273 / ((1/0,95) * (1/0,94) * (1/0,88))$	$= 1,273 / ((1/0,95) * (1/0,94) * (1/0,88))$
Коэффициент корректировки	-	0,931	0,920	1,000	1,000

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-rynka/statistika-na-01-04-2024g>.

Таблица 57. Значение корректировки на наличие мебели

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
---	---------	----------------	-----------------	------------------

1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,03	1,07	1,05
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,05	1,03

Таблица 58. Расчет поправки на мебель

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Мебель	Нет	Нет	Частично есть	Нет	Нет
Корректировка	-	1,000	0,971 =1/1,03	1,000	1,000

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-01-04-2024g>.

Таблица 59. 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	0,81	0,76
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)	1,11	1,19	1,14

Таблица 60. Расчет поправки на качество отделки

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Качество отделки	Простая отделка	Без отделки (верхняя граница)	Простая отделка	Улучшенная отделка (нижняя граница)	Без отделки (верхняя граница)
Корректировка	-	1,235 =1/0,81	1,000	0,962 =1/1,04	1,235 =1/0,81

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 61. Расчет поправки на обеспеченность земельным участком

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь зу, кв. м	800	1000	1000	550	1000
Площадь зданий, кв. м	233	200	250	170	250
Отношение площади земельного участка к площади зданий и сооружений	3,43	5,00	4,00	3,24	4,00
Отклонение	-	-1,57	-0,57	0,19	-0,57
Рыночная стоимость ЗУ, руб./кв. м	2 693				
Корректировка, руб./кв. м	-	-4 228	-1 535	512	-1 535

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 62. Расчет рыночной стоимости единого объекта

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	39 000	44 000	54 706	38 000
Корректировка на имущественные права					
Вид права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	39 000	44 000	54 706	38 000
Корректировка на условия финансирования					
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	39 000	44 000	54 706	38 000
Корректировка на условия продажи (предложения)					
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	39 000	44 000	54 706	38 000
Корректировка на условия рынка					
Дата предложения	18.07.2024	26.06.2024	08.07.2024	10.07.2024	07.06.2024
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,880	0,880	0,880	0,880
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	34 320	38 720	48 141	33 440
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	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	34 320	38 720	48 141	33 440
Характеристики месторасположения объекта					
Местоположение	Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, с. Гойты, пер. М.Самбиева, 25	Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, Гойтинское сельское поселение, с. Гойты, Цветочная ул.	Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, Гойтинское сельское поселение, с. Гойты, ул. Долдаева	Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, Гойтинское сельское поселение, с. Гойты, ул. Долдаева	Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, Гойтинское сельское поселение, с. Гойты
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	34 320	38 720	48 141	33 440
Корректировка на различие физических характеристик					
Общая площадь, кв. м	233	200	250	170	250
Коэффициент корректировки	-	0,976	1,011	0,951	1,011
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Отличное	Хорошее

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	0,930	1,000
Наружная (внешняя) отделка фасадов дома	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Материал стен	Кирпичные	Экспериментальные материалы	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Коэффициент корректировки	-	1,099	1,000	1,000	1,000
Наличие коммуникаций	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: газовое; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: жидкотопливный котёл; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: газовое, электрическое; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: газовое; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: газовое; газоснабжение: есть
Коэффициент корректировки	-	0,931	0,920	1,000	1,000
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Хоз. Постройки на участке присутствуют	Хоз. Постройки на участке присутствуют	Хоз. Постройки на участке присутствуют	Хоз. Постройки на участке присутствуют	Хоз. Постройки на участке присутствуют
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Наличие мебели	Нет	Нет	Частично есть	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,000	0,971	1,000	1,000
Благоустройство участка	Благоустроенное	Благоустроенное	Благоустроенное	Благоустроенное	Благоустроенное
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Качество отделки	Простая отделка	Без отделки (верхняя граница)	Простая отделка	Улучшенная отделка (нижняя граница)	Без отделки (верхняя граница)
Коэффициент корректировки	-	1,235	1,000	0,962	1,235
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	42326	34970	40959	41753
Площадь земельного участка, кв. м	800	1000	1000	550	1000
Коэффициент корректировки	-	-4228	-1535	512	-1535
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	38098	33435	41471	40218
Коэффициент вариации	9%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – до 10%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			
Удельный вес аналога	-	0,1415	0,3212	0,3101	0,2272
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м					38 128
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается					8 883 824
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается (округленно)					8 884 000
Стоимость улучшений земельного участка (жилой дом), полученная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается					6 730 000

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Единого объекта (жилой дом с кадастровым (условным) номером 20:11:0401016:480 и Земельного участка с кадастровым номером 20:11:0401016:479) расположенного по адресу: Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, с. Гойты, пер. М.Самбиева, 25, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 18.07.2024 округленно составляет¹⁹:

8 884 000 (Восемь миллионов восемьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей, НДС не облагается

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

5.3 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

5.4.1 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

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

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

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

Таблица 63. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для жилого дома

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 233 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, с. Гойты, пер. М.Самбиева, 25, с кадастровым номером: 20:11:0401016:480	Не применялся	6 730 000	Не применялся

Таблица 64. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для земельного участка

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Земельный участок, площадью 800 +/- 20 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, с. Гойты, пер. М.Самбиева, д. 25, с кадастровым номером: 20:11:0401016:479	Не применялся	2 154 000	Не применялся

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

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

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

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

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

Таблица 65. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости единого объекта

Единый объект недвижимости		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	8 884 000	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	8 884 000	

Таблица 66. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости жилого дома

Жилой дом, назначение: жилое, площадью 233 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, с. Гойты, пер. М.Самбиева, 25, с кадастровым номером: 20:11:0401016:480		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	6 730 000	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	6 730 000	

Таблица 67. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости земельного участка

Земельный участок, площадью 800 +/- 20 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, с. Гойты, пер. М.Самбиева, д. 25, с кадастровым номером: 20:11:0401016:479		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	2 154 000	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	2 154 000	

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

Таблица 68. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	8 884 000 (Восемь миллионов восемьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей
в том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 800 +/- 20 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, с. Гойты, пер. М.Самбиева, д. 25, с кадастровым номером: 20:11:0401016:479	2 154 000 (Два миллиона сто пятьдесят четыре тысячи) рублей
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 233 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, с. Гойты, пер. М.Самбиева, 25, с кадастровым номером: 20:11:0401016:480	6 730 000 (Шесть миллионов семьсот тридцать тысяч) рублей

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

7. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Таблица 69. Шкала ликвидности²¹

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

Таблица 70. Сроки экспозиции загородной недвижимости²²

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение по РФ ²³
1	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью до <u>100 кв.м.</u> с земельным участком	3	9	5
2	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>100 - 150 кв.м.</u> с земельным участком	3	11	6
3	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	5	13	9
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 до <u>150 кв.м.</u> с земельным участком	2	6	4
6	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>от 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	2	9	5
7	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	5	21	13
8	Садовый участок с расположенными на нем зданиями, строениями и сооружениями	3	7	5
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом депозитной собственности на участок	2	9	5

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 5 до 13 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 9 месяца.

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

²² <https://statrielt.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) 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 **8 884 000 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 **9 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** $t_d = t_r - t_f = 9 - 1 = 8 \text{ месяцев} = 0,667 \text{ года}$.
- 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:

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

$$k_l = \frac{0,85}{\left(1 + \frac{0,160}{12}\right)^{0,667 * 12}} = 0,76$$

- 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 :

$$8\,884\,000 \times 0,76 = 6\,751\,840$$

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

6 752 000 (Шесть миллионов семьсот пятьдесят две тысячи) 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 71. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки²³:

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	8 884 000 (Восемь миллионов восемьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей
Ликвидационная стоимость, руб.	6 752 000 (Шесть миллионов семьсот пятьдесят две тысячи) рублей
В том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 800 +/- 20 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, с. Гойты, пер. М.Самбиева, д. 25, с кадастровым номером: 20:11:0401016:479	2 154 000 (Два миллиона сто пятьдесят четыре тысячи) рублей
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 233 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Чеченская Республика, Урус-Мартановский р-н, с. Гойты, пер. М.Самбиева, 25, с кадастровым номером: 20:11:0401016:480	6 730 000 (Шесть миллионов семьсот тридцать 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

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

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действ. ред.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г., с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СФСО».
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
- Болдырев В.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1998.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. проф. В.М. Рутгайзера. М.: Дело, 1998.
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Сивец С.А., Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости: Учебно-практическое пособие для оценщиков. Запорожье: Полиграф, 2003. 220 с.
- Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: Радио и связь, 1993.
- «Справочник оценщика Недвижимости – 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

Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Φoto 13.



Φoto 14.



Φoto 15.



Φoto 16.



Φoto 17.



Φoto 18.



Φoto 19.



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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.02.2024 г. №КУВИ-001/2024-41569057

Федеральное государственное учреждение «Росреестр» по Челябинской Республике филиал государственного кадастрового реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 09.02.2024, осуществленного на рассмотрении 09.02.2024, собранных для получения выписки Единого государственного реестра недвижимости			
Лист 1 из 1			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 раздела 1	Итого листов раздела 1, 2	Итого листов 3	Итого листов раздела 3
ИНН 76024-76-КНН-001/2024-41569057			
Кадастровый номер	50:11:0401004-479		
Номер кадастрового квартала	50:11:0401004		
Дата прекращения действия кадастрового плана	17.09.2019		
Рабочий кадастровый государственный учетный номер	данные отсутствуют		
Адрес	Челябинская Республика, Урал-Металлургическая ул. Бойца, корп. М. Санитария, д.25		
Назначение	ИЖС +/- 30		
Кадастровая стоимость, руб.	280,378		
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	50:11:0401004-480		
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	данные отсутствуют		
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости	данные отсутствуют		
Канальные объекты	земли неклассовых земель		
Воды регионального значения	для ведения личного подсобного хозяйства		
Сведения о кадастровом инженере	Степанова Муса Рахматовна, СНИП: 112-425-479-90, дата завершения инженерных работ: 10.10.2020		
Сведения о том, является ли объект в обременении и в том числе в виде ипотеки, залога, ареста, иных ограничений	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой территории, территории истинного владельца, территории объекта культурного наследия, выявленного памятника	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, второй зоны	данные отсутствуют		
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «РОСРЕЕСТР» Филиал государственного кадастрового реестра недвижимости об объекте недвижимости	ИННОВАЦИОННАЯ ФИЛИАЛА		

Федеральное государственное учреждение «Росреестр» по Челябинской Республике филиал государственного кадастрового реестра недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 09.02.2024, осуществленного на рассмотрении 09.02.2024, собранных для получения выписки Единого государственного реестра недвижимости			
Лист 2			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 раздела 1	Итого листов раздела 1, 2	Итого листов 3	Итого листов раздела 3
ИНН 76024-76-КНН-001/2024-41569057			
Кадастровый номер	50:11:0401004-479		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой территории, территории истинного владельца, территории	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проверки государственного кадастрового плана	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка	данные отсутствуют		
Сведения о том, является ли земельный участок объектом ипотеки, залога, ареста, иных ограничений в соответствии с законодательством Российской Федерации об ипотеке, государственными органами власти или органами местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства здания или сооружения, использования земельного участка для размещения объектов неклассовых земель	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок не является участком, образованным на основании раздела объектов недвижимого имущества и иных расположенных на нем объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель населенных пунктов, государственных собственности на территории	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного участка о включении в состав земель населенных пунктов	данные отсутствуют		
Статус земель обременения	Земельный участок обременен ипотекой в пользу ООО «ИСКРА» №001/2024-41569057 от 09.02.2024		
Подписано, оценщик	Степанова Муса Рахматовна, Зарплата/получено по основному документу от имени инновационной Филиал государственного кадастрового реестра недвижимости, 17.02.2024		
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «РОСРЕЕСТР» Филиал государственного кадастрового реестра недвижимости об объекте недвижимости	ИННОВАЦИОННАЯ ФИЛИАЛА		

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Число листов раздела 2, 3	Число листов раздела 5	Число листов раздела 8
03:02:0024-76:0011-001/2024-4/1600/7			
Кадастровый номер:		50:11:0401064-079	
1	Право собственности (право собственности)	1.1	Свладелиц Мария Захаровна, 17.05.1981, ЧИАССТ, Урус-Мартановский р-д, с. Урус-Мартан, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 96 04 96679780, выдан 18.02.2004, ОВД Захаровский р-он с. Троицкое
	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, 20.11.2019 14:35:28 20.10.2019 14:35:28
3	Сведения об обстоятельствах государственной регистрации сделок, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничения права и обременения объекта недвижимости		
4.1	ипт:		Платить в силу закона
	дата государственной регистрации		20.10.2019 14:35:28
	номер государственной регистрации		50:11:0401064-079-2019/2019-4
	срок, на который установлены ограничения права и обременения объекта недвижимости		срок возврата кредита (по состоянию 30) (проект постановления) месяцев с даты фактического предоставления кредита
	лицо, в пользу которого установлены ограничения права и обременения объекта недвижимости		ПАО "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027708032195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	номер государственной регистрации		Договор залога-ипотеки, выдан 23.10.2019
	сведения об обстоятельствах государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа		данные отсутствуют
	сведения об утратившем силу и о договоре утратившем силу, если такой договор заключен для исполнения обязательств		данные отсутствуют

ПОДПИСЬ НАЧАЛЬНИКА ДЕПАРТАМЕНТА



ПОДПИСЬ ФАКТА

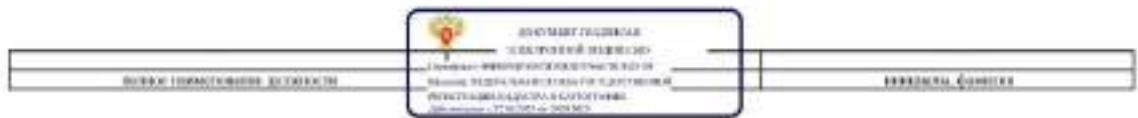
Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Число листов раздела 2, 3	Число листов раздела 5	Число листов раздела 8
03:02:0024-76:0011-001/2024-4/1600/7			
Кадастровый номер:		50:11:0401064-079	
	Сведения о документе, который удостоверяет право собственности документальной запиской или электронной запиской:		
	виды информации, содержащейся в регистрационном записке об ипотеке:		
5	Договор участия в долевой собственности:		не зарегистрирован
6	Зачинка или судебное решение, требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Приоритетный и сведения о наличии государства, но не зарегистрированных запиской о праве доле государственной регистрации права (по решению, предписанию права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения об ограничениях объекта недвижимости:		отсутствуют

ПОДПИСЬ НАЧАЛЬНИКА ДЕПАРТАМЕНТА



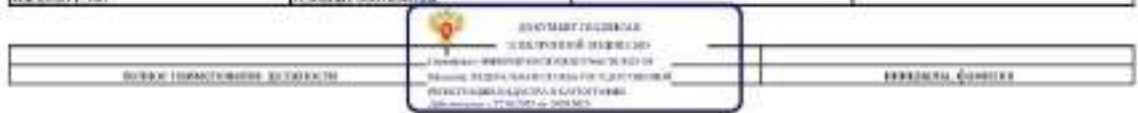
ПОДПИСЬ ФАКТА

Земельный участок владения недвижимостью			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов 5	Всего листов выписки 8
03.02.2024: № КУГИ-001/2024-4156057			
Кадастровый номер		20:11:0401004-079	
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, прекращения права на земельный участок на земель с обременением в виде ипотеки.	данные отсутствуют	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Основное местонахождение земельного участка

Земельный участок владения недвижимостью			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1, 1	Всего разделов 5	Всего листов выписки 8
03.02.2024: № КУГИ-001/2024-4156057			
Кадастровый номер		20:11:0401004-079	
План (карты, схемы) земельного участка			
Масштаб: 1:100	Содержание: отсутствует		



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

Земельный участок							
инв. объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1	Выг. листа раздела 3.1.1	Выг. раздела 3	Выг. листа выноса В				
09.02.2024: № КУИИ.000.2024-4156007							
Кадастровый номер: 20:11:0401006-079							
Система местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Площадь, кв. м		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровый номер смежных участков	Система координат геодезической/иной системы Земельного участка
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	87°40'	46.92	длина отсутствует	20:11:0401006-014	длина отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	177°13'	17.52	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	367°19'	45.51	длина отсутствует	20:11:0401007-104	длина отсутствует
4	1.1.4	1.1.1	355°34'	17.65	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует



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

Земельный участок				
инв. объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2	Выг. листа раздела 3.2.1	Выг. раздела 3	Выг. листа выноса В	
09.02.2024: № КУИИ.000.2024-4156007				
Кадастровый номер: 20:11:0401006-079				
Система координат точек границ земельного участка				
Система координат СК-2011				
Площадь, кв. м	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя выделенная погрешность определения координат точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	77794.88	108944.86	-	0.1
1	77742.26	88856.3	-	0.1
1	77764.4	108941.66	-	0.1
4	77762.7	108940.64	-	0.1
1	77794.88	108944.86	-	0.1



Федеральное государственное учреждение "Росреестр" по Челябинской области
Федеральное государственное учреждение "Росреестр" по Челябинской области
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.02.2024, поступившего на рассмотрение 09.02.2024, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

Титул			
ИД объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Площадь раздела 1, 2	Площадь раздела 4	Площадь раздела 7
03.02.2024: № КУВИ-001/2024-41568297			
Кадастровый номер:	20:11-0401004-080		
Номер кадастрового квартала:	20:11-0401004		
Дата окончания кадастрового номера:	03.10.2010		
Рабочий кадастровый государственный учетный номер:	значит отсутствовать		
Адрес:	Ч. 1/1000000000, Урало-Магнитовский р-н, г. Губин, пер. М.Самойлова, 25		
Назначение:	ЗУ		
Назначение:	земельное		
Назначение:	значит отсутствовать		
Количество помещений, в том числе подвальных помещений:	1, в том числе подвальных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Подъезд и лестничная клетка из завершенной строительством:	значит отсутствовать		
Подъездная строительством:	2003		
Кадастровая стоимость, руб.:	1874887,33		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	20:11-0401004-070		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	значит отсутствовать		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	значит отсутствовать		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	значит отсутствовать		
Сведения о наличии объекта недвижимости в залоге и/или ипотеке как недвижимого имущества:	значит отсутствовать		
Сведения о наличии объекта недвижимости в залоге и/или ипотеке как движимого имущества:	значит отсутствовать		
Наименование и наименование:	значит отсутствовать		



ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
"РОСРЕЕСТР"
Федеральное государственное учреждение "Росреестр" по Челябинской области
Адрес: 454004, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Космонавтов, 17
Тел: 8(351) 261-00-00

Лист 2

Титул			
ИД объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Площадь раздела 1, 2	Площадь раздела 4	Площадь раздела 7
03.02.2024: № КУВИ-001/2024-41568297			
Кадастровый номер:	20:11-0401004-080		
Сведения о наличии объекта недвижимости в реестре объектов культурного наследия:	значит отсутствовать		
Сведения о кадастровом номере:	Идентификатор кадастрового номера: СРНУС: 1276/071-0073, дата окончания кадастровых работ: 01.10.2010 № 76, дата завершения кадастровых работ: 02.10.2019		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заключения модели 6 - Сведения о залоге объекта недвижимости 7 - Перечень помещений, находящихся в распоряжении в здании, сооружении, 8 - План расположения помещений, машино-мест, в здании, сооружении, сооружении		
Получатель выписки:	Специальному Назначению Ручьяевский, действующий(и) по решению арбитража от имени заявителя Челябинского железнодорожного общества "Сбербанк России", 197083835		



ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
"РОСРЕЕСТР"
Федеральное государственное учреждение "Росреестр" по Челябинской области
Адрес: 454004, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Космонавтов, 17
Тел: 8(351) 261-00-00

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

Лист 1 из 3

Титул			
№1 объекта недвижимости			
Лист №1 раздела 2	Число листов раздела 2, 2	Число листов раздела 4	Число листов раздела 7
03.02.2019 - № КУИИ-081/2024-01768297			
Кадастровый номер		50:11-0401054-040	
1	Право собственности (право собственности)	1.1	Савленко Мария Захаровна, 17.05.1980, ЧИАССТ, Урус-Мартановский р-д, с. Урус-Мартан, Республика Федеративной Федерации России 94 04 06675799, выдан 18.02.2004, ОГД Захаровского р-на с. Травного
	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, 20.10.2019 14:31:54, 20.10.2019 14:31:54
3	Сведения об обстоятельствах государственной регистрации сделок, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничения права и обременения объекта недвижимости		
4.1	ипотека		Платежи в силу закона
	дата государственной регистрации		20.10.2019 14:31:54
	номер государственной регистрации		20:11-0401054-040-2002752019-4
	срок, на который установлены ограничения права и обременения объекта недвижимости		срок возврата кредита (по состоянию 300 (трест) процентов) месяцев с даты фактического предоставления кредита
	лицо, в пользу которого установлены ограничения права и обременения объекта недвижимости		ПАО "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027706032195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	номер государственной регистрации		Актом регистрации выдан 23.10.2019
	сведения об обстоятельствах государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа		данные отсутствуют
	сведения об удержании залога и о договоре удержания залога, если такой договор заключен для ипотеки и ипотеки		данные отсутствуют



ПОДПИСЬ НАЧАЛЬНИКА ДЕПАРТАМЕНТА	ПОДПИСЬ ФУНКЦИОНАРИА
---------------------------------	----------------------

Лист 4

Титул			
№1 объекта недвижимости			
Лист №2 раздела 2	Число листов раздела 2, 2	Число листов раздела 4	Число листов раздела 7
03.02.2019 - № КУИИ-081/2024-01768297			
Кадастровый номер		50:11-0401054-040	
	Сведения о документе, который существует в равном объёме с документацией (электронный документ) (электронный документ): сведения о наличии информации для документов в регистрационном заявлении об ипотеке		
5	Договор участия в долевой собственности		не зарегистрирован
6	Зачин и/или в судебном порядке права, требования		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об объекте 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
11	Приоритетный и сведения о наличии государственной, но не государственной, записки о праве, государственной регистрации права (по решению, предоставлен права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения об ограничениях объекта недвижимости		отсутствуют



ПОДПИСЬ НАЧАЛЬНИКА ДЕПАРТАМЕНТА	ПОДПИСЬ ФУНКЦИОНАРИА
---------------------------------	----------------------

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

Этаж из объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Листов листов раздела 5: 1	Листов листов: 4	Листов листов выписки: 7
09.02.2024: № КУИИ.060.2024-4198297			
Кадастровый номер: 50:11:001036-00			
Система координат объекта недвижимости (части объекта недвижимости) по области (улицы):			
			
Масштаб: 1:300	Условные обозначения:		
			
ВОЛГА ИМАМОШИНОВА ДЕРЕВНЯ		ИМАМОШИНОВА ДЕРЕВНЯ	

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

Этаж из объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 5.1	Листов листов раздела 5.1: 2	Листов листов: 4	Листов листов выписки: 7			
09.02.2024: № КУИИ.060.2024-4198297						
Кадастровый номер: 50:11:001036-00						
1. Система координат, характерных точек контура объекта недвижимости						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Среднегеометрическая площадь в проекции координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
1	77360.67	108929.70	-	0.1	0.0000	0.0000
2	77354.64	108950.02	-	0.1	0.0000	0.0000
3	77354.40	108925.63	-	0.1	0.0000	0.0000
4	77355.09	108925.69	-	0.1	0.0000	0.0000
5	77352.88	108930.14	-	0.1	0.0000	0.0000
6	77351.38	108920.40	-	0.1	0.0000	0.0000
7	77356.4	108926.07	-	0.1	0.0000	0.0000
8	77358.1	108935.71	-	0.1	0.0000	0.0000
1	77360.67	108929.70	-	0.1	0.0000	0.0000
2. Система координат, высота в глубине конструктивному элементу объекта недвижимости						
Средняя глубина конструктивному элементу объекта недвижимости, м			Высота конструктивному элементу			
Средняя высота конструктивному элементу объекта недвижимости, м			Высота конструктивному элементу			
						
ВОЛГА ИМАМОШИНОВА ДЕРЕВНЯ		ИМАМОШИНОВА ДЕРЕВНЯ				

Таблица №1 Объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Лист № 2 раздела 5.1.2		Лист № 2 раздела 4		Лист № 2 раздела 7
ИД ОБЪЕКТА: № КУГИ-080/2024-0106297						
Кадастровый номер: 50:11:0030300-080						
3. Сведения о характеристиках объектов недвижимости категории объектов недвижимости с охранным (культурным) значением, охраняемых, объектов недвижимого имущества						
Система координат: 2022						
Номер охраняемых объектов культуры	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определений координат характерных точек культуры, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с которыми охраняемых объектов культуры данного объекта недвижимости
	X	Y		III	II2	
1	а	б	д	е	ж	з
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

 МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН Федеральное государственное учреждение культуры «Федеральное архивное агентство» Федеральное архивное агентство	ФЕДЕРАЛЬНОЕ АРХИВНОЕ АГЕНТСТВО ФЕДЕРАЛЬНОЕ АРХИВНОЕ АГЕНТСТВО ФЕДЕРАЛЬНОЕ АРХИВНОЕ АГЕНТСТВО ФЕДЕРАЛЬНОЕ АРХИВНОЕ АГЕНТСТВО ФЕДЕРАЛЬНОЕ АРХИВНОЕ АГЕНТСТВО
---	--

№

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Акционерное общество

«Российский государственный центр инвентаризации и учёта объектов недвижимости-Федеральное»
(полное наименование ОТИ - организация учёт и учёт инвентаризации объектов капитального строительства)

Филиал АО «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по Чеченской Республике
(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом
(это объект учёта)

объект индивидуального жилищного строительства
(наименование объекта учёта)

Адрес (местоположение) объекта учёта

Субъект Российской Федерации:	Чеченская Республика	
Район:	Урус-Мартановский	
Муниципальное образование:	тип	
	наименование	
Населённый пункт:	тип	село
	наименование	Гойты
Улица (проспект, переулок и т.д.):	тип	переулок
	наименование	М.Самбиева
Номер дома:	25	
Номер корпуса:		
Номер строения (барака):		
Литера:		
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведённой постановке на учёт в ОТИ

Инвентарный номер:	
Кадастровый номер:	

Имя органа государственного кадастрового учёта и внесения сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учётного органа:	
Инвентарный номер:	
Кадастровый номер:	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС:	

Паспорт составлен по состоянию на

01 10 2019г.

Директор АО
 «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по ЧР



(Бакитов В.А.)
(подпись И.О.)

Содержание

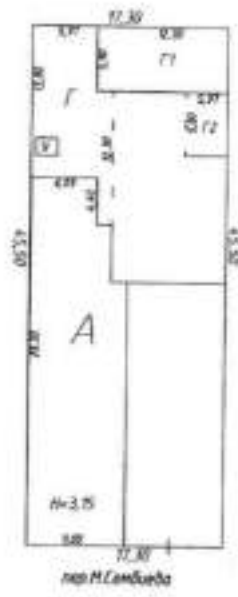
№ п.п	Наименование раздела	№ листа
1	Общие сведения	
2	Состав объекта	
3	Сведения о правообладателях объекта	
4	План земельного участка	
5	Инвентарная карточка на здание	
6	Потажные планы здания	
7	Экспликация к поэтажным планам здания	
8	Отметки об обследованных	

Общие сведения

1. Назначение:	<i>жилой дом</i>
2. Год постройки:	<i>А-2003</i>
3. Застроенная площадь (кв. м)	<i>490,7</i>
4. Площадь земельного участка (кв. м)	<i>800,0</i>
5. Общая площадь здания (кв. м)	<i>233,0</i>
6. Жилая площадь здания (кв. м)	<i>82,6</i>
7. Количество комнат (шт.)	<i>11</i>
8. Число этажей наземной части	<i>1</i>
9. Число этажей подземной части	
10. Восстановительная стоимость (руб.)	<i>4690642</i>
11. Действительная стоимость (руб.)	<i>4690642</i>

Состав объекта

№ по плану (литера)	Наименование зданий, сооружений и сетей	Год ввода в эксплуатацию (начало строительства)	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Высота	Объем	Известная рыночная стоимость	Примечание
			площадь застройки	количество (кв. м, шт.)					
A	жилой дом	2003	м ²		282,9	3,13	891		
Г	панель		м ²		100,2			256998	
Г1	стальной		м ²		72,6			582878	
Г2	панель		м ²		34,6			333601	
У	уборная		шт		4,6	2,25		112164	



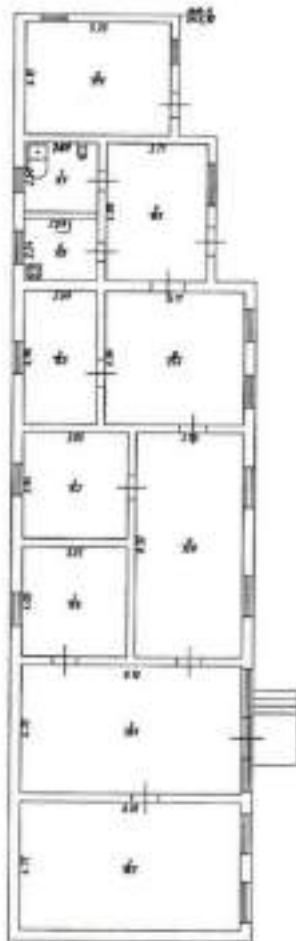
Филиал АО "Росгеоинвентаризация-Федеральное БТИ" по ЧР			
Ситуационный план		населен. п/д №1500	
с Г.Самы, пер.М.Самбурова, д.25			
Дата	Исполнитель	Исполнитель	Исполнитель
01.10.2019	Выполнил	Султанова Г.	<i>[Signature]</i>
01.10.2019	Проверил	Васильев А.В.	<i>[Signature]</i>

III. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера А Год постройки 2003 Число этажей 1
 Группа капитальности Вид нулевой отделки простав

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Потери в удельном весе в %	Удельный вес по экспертной оценке	Износ, %	% износа в стр. гр. 7 и гр. 8 100	Тех. износ, %	коммент.
1	Фундаменты	бетонный		17	1,0	17,0				
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные		14	1,0	14,0				
3	Перегородки	кирпичные		2	1,0	2,0				
4	Перекрытия	черновые	деревянные по лагам	11	1,0	11,0				
		междуставные								
		подпольные								
5	Полы	1-ого этажа	ламинат	10	1,0	10,0				
		2-ого этажа								
6	Крыша	металло-черепица		11	1,0	11,0				
6	Проемы	окна	пластиковые	8	1,0	8,0				
		двери	филен.	4	1,0	4,0				
7	Внутренние откосы	штукатур, побелка		10	1,0	10,0				
8	Наружные откосы	русская штукатурка		3	1,0	3,0				
9	Сист. и оборудование	отделочные	да	3	1,0	3,0				
		водопровод	да							
		канализация	да							
		отопление	да							
		электроснабжение	да							
		электроосвещение	да							
		лифты								
		вентиляция								
10	Прочие работы	отштукатурка		3	1,0	3,0				
Итого				100	х	100,0				

% износа, приведенный в 100 по формуле $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$



Филиал АО "Республиканская компания - Федеральное БТИ" по г.П			
Одобрено/ИИИ		всумма 111 000	
г. Уфа, пер. М.Гамзатов, д. 25			
Дата	Исполнитель	Фирма, МО	Подпись
01.10.2019	Вильямов	Султанов Т.	<i>[Signature]</i>
01.10.2019	Профур	Васильев А.В.	<i>[Signature]</i>

Х. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа

Наименование конструктивных элементов	Г	Удельный вес по таблице	покрытия	Удельный вес с покрытиями	Г1	Удельный вес по таблице	покрытия	Удельный вес с покрытиями
	Описание конструктивных элементов				Описание конструктивных элементов			
Фундаменты	бет.	28	1,0	28,0	бет.	14	1,0	14,0
Стены	каркас	24	1,0	24,0	каркас	30	1,0	30,0
Перегородки	каркас		1,0				1,0	
Перекрытия	деревянные	7	1,0	7,0	деревянные	16	1,0	16,0
Полы	глинобит.	3	1,0	3,0	глинобит.	11	1,0	11,0
Крыша	шаферман	8	1,0	8,0	шаферман	14	1,0	14,0
Остат. Прочие работы	окна		1,0			10	1,0	10,0
	двери	росты желез.		1,0		5	1,0	5,0
	внутренн.	алюмин. покр.	7	1,0	7,0	алюмин. покр.	7	1,0
наружн.	росты желез.	3	1,0	3,0	росты желез.	3	1,0	3,0
Печь		3	1,0	3,0		3	1,0	3,0
Прочие работы								
ИТОГО				100,0				100,0

Наименование конструктивных элементов	Г2	Удельный вес по таблице	покрытия	Удельный вес с покрытиями	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	покрытия	Удельный вес с покрытиями
	Описание конструктивных элементов							
Фундаменты	бет.	28	1,0	28,0				
Стены	каркас	24	1,0	24,0				
Перегородки	каркас		1,0					
Перекрытия	деревянные	7	1,0	7,0				
Полы	глинобитные	3	1,0	3,0				
Крыша	шаферман	8	1,0	8,0				
Остат. Прочие работы	окна		1,0					
	двери	фитинг.		1,0				
	внутренн.	алюмин. покр.	7	1,0	7,0			
наружн.	росты желез.	3	1,0	3,0				
Печь		3	1,0	3,0				
Прочие работы								
ИТОГО				100				

Наименование конструктивных элементов	Литера:	Удельный вес по таблице	покрытия	Удельный вес с покрытиями	Литера:	Удельный вес по таблице	покрытия	Удельный вес с покрытиями
	Описание конструктивных элементов				Описание конструктивных элементов			
Фундаменты								
Стены								
Перегородки								
Перекрытия								
Полы								
Крыша								
Остат. Прочие работы	окна							
	двери							
	внутренн.							
наружн.								
Печь								
Прочие работы								
ИТОГО	Имя:		х		Имя:		х	

Х. Исчисление инвентаризационной стоимости здания (строения, сооружения) и его частей в ценах 1969 года, руб.

Литера по плану	Часть здания (строения), пристройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на					Стоимость измерения с поправкой	К-во объем-куб. м; площ. кв. м.	Восстан. стоимость, руб.	Итого, %	Действит. стоимость, руб.
						узел, вес	груп. плит.			131,094					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
А	жилой дом	ч/с	1	м ³	28,89	1,00					3787,31	891	3375001		3375001
Г	навес	ч/с	1	м ³	29,19	1,00					3826,63	100,2	286998		286998
Г1	ворота	ч/с	1	м ³	24,43	1,00					3202,03	182	282878		282878
Г2	навес	ч/с	1	м ³	33,93	1,00					4448,02	34,6	333601		333601
У	уборная	ч/с	1	шт	186,00	1,00					24383,48	4,6	112164		112164
Итого:												4690642	4690642		

Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись
01.10.2019	Сулумова Т.		Всимабаев А.Ш.	



Рекомендуемая форма акта осмотра
объекта недвижимости

АКТ¹ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

г. С.Тольки

№ 05 2023 г.

Мной(нами), представителем(ями) ОАО «Сбербанк России», в лице работника(ов) службы безопасности

Ведущий С.Д.В. Давыдов Артем Михайлович
(подпись, ФИО)

совместно с представителем Собственника _____

(ФИО, контактный телефон)

произведен визуальный осмотр объекта недвижимости:

- кредитуемого,
 иного

1. Результаты осмотра объекта недвижимости:

Вид объектов недвижимости:	<u>Частный дом</u>
Местонахождение (адрес)	<u>г.Р.Урус-Мартыновский р-н г.Тольки ул. _____</u> (адрес) <input checked="" type="checkbox"/> Подтверждено <u>кадастра 825</u> <input type="checkbox"/> Не подтверждено
Визуальная оценка состояния основных конструктивных элементов (не указывается для элементов фасада)	<input checked="" type="checkbox"/> Удовлетворительное. <input type="checkbox"/> Неудовлетворительное, комментарий _____ _____ <input type="checkbox"/> На ремонте <input type="checkbox"/> Иное (указать)
Соответствие фактического использования объекта его функциональному назначению	<input type="checkbox"/> Соответствует. <input checked="" type="checkbox"/> Не соответствует, комментарий: <u>Дом не используется для просмотра сделок со сделки</u> _____ _____
Наличие не узаконенных перепланировок (не указывается для зданий многоквартирных)	<input type="checkbox"/> Выявлено, комментарий: _____ _____ <input checked="" type="checkbox"/> Не выявлено.
Общая визуальная	<input type="checkbox"/> Соответствует фотографии из Отчета об оценке стоимости объекта

¹ Акт первичного осмотра оформляется отдельно по каждому из осматриваемых объектов недвижимости, желателен сверенный между собой.

оценки	недвижимости <input type="checkbox"/> Не соответствует фотографии из Отчета об оценке стоимости объекта недвижимости, комментарий: <i>Вид при видеосъемке дал просмотреть объект со стороны</i>
--------	--

2. Вывод по результатам осмотра объекта недвижимости:

На момент осмотра объект недвижимости находился в:

- пригодном,
 непригодном

состоянии для функционального использования.

3. Дополнительный комментарий: *Предмет осмотра 3-х комнатная квартира находится в доме 3-х комнатной квартиры на земельном участке для размещения объектов недвижимости. Состояние подтверждено при осмотре недвижимости.*

Осмотр
недвижимости
проводил

Владимир С.В.З. Волков
(должность работника Банка) *[Подпись]*
(Ф.И.О., подпись)

Владелец
недвижимости

(должность работника Банка)

(Ф.И.О., подпись)

11.3 Копии ОБЪЯВЛЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Объект аналог № 1 для оцениваемого земельного участка

avito.ru/gosty/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_jzhc_5499186132

Avito

Участок 10 сот. (ИЖС)

2 300 000 Р

8 601 629 33 28

Получить консультацию

Расчитать ипотеку

Смотреть у продавца

Об участке

avito.ru/gosty/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_jzhc_5499186132

Avito

Об участке

2 300 000 Р

8 601 629 33 28

Получить консультацию

Расчитать ипотеку

Смотреть у продавца

Расположение

Описание

Ипотека со скидкой на Avito

Скидка	Сумма	Срок
0%	0 руб	12 мес
1%	10 000 руб	12 мес
2%	20 000 руб	12 мес
3%	30 000 руб	12 мес

Объект аналог № 2 для оцениваемого земельного участка

avito.ru/gorny/zemelnyye_uchastki/uchastok_10_sot_zha_4025450935

Домашнее | Бизнес-имущество | Товары | Услуги | Поиск

Avito | [Аккаунт](#) | [Выход](#)

Участок 10 сот. (ИЖС)

2 800 000 ₽

8 902 022-01-01

[Получить консультацию](#)

[Позвонить по телефону](#)

Смотрите у продавца

См. также:

[Подписаться](#) [Получить](#)

[Написать продавцу](#)

[Связаться с продавцом](#)

Об объекте

Площадь: 10 сот. | Тип: Участок для индивидуального жилищного строительства

avito.ru/gorny/zemelnyye_uchastki/uchastok_10_sot_zha_4025450935

Об объекте

Площадь: 10 сот. | Тип: Участок для индивидуального жилищного строительства

Расположение

Почтовый индекс: 609000 | Район: Ленинский | Районный центр: Ленинск-Кузнецкий | Районный центр: Ленинск-Кузнецкий | Районный центр: Ленинск-Кузнецкий

Описание

Площадь участка: 10 сот. | Категория земель: для размещения объектов ИЖС

Ипотека со скидкой на Avito

Стоимость сделки: 2 800 000 ₽ | Стоимость доли: 1 000 000 ₽

Первый взнос: 1 700 000 ₽ | Срок кредита: 10 лет

Список банков и условий ипотеки

Банк	Процент	Срок	Тип
Сбер	10.5%	10 лет	ИП
ВТБ	10.5%	10 лет	ИП
Альфа-Банк	10.5%	10 лет	ИП
Дельта	10.5%	10 лет	ИП
Тинькофф	10.5%	10 лет	ИП

[Получить консультацию](#) | [Позвонить по телефону](#)

8 902 022-01-01

[Получить консультацию](#)

[Позвонить по телефону](#)

Смотрите у продавца

См. также:

[Подписаться](#) [Получить](#)

[Написать продавцу](#)

[Связаться с продавцом](#)

Об объекте

Площадь: 10 сот. | Тип: Участок для индивидуального жилищного строительства

Объект аналог № 3 для оцениваемого земельного участка

avito.ru/govty/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_10k_4114725461

Участок 10 сот. (ИЖС)

2 599 999 P

8 966 267 41 40

Позвонить продавцу

Написать сообщение

Посмотреть участок

Спросите у продавца

Спросите у продавца

Сайт продавца? Тел. продавца?

Можно ли посмотреть? Добавить в избранное...

Об участке

Расположен на территории города 2 кв

avito.ru/govty/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_10k_4114725461

Об участке

2 599 999 P

8 966 267 41 40

Позвонить продавцу

Написать сообщение

Расположение

Описание

Ипотека со скидкой на Авито

Сумма займа: 2 000 000 P

Срок займа: 30 лет

Первый взнос: 1 000 000 P

Ежемесячный платеж: 30 000 P

Позвонить продавцу

Написать сообщение

Объект аналог № 4 для оцениваемого земельного участка

avito.ru/obj/y/zemelnyye-uchastki/uchastok_12_soc_jdnc_4034747098

Avito

Участок 12 сот. (ИЖС)

2 600 000 ₽

8 330 022.56-08

Посмотреть фотографии

Расчитать ипотеку

Скорость у продавца

Об участке

avito.ru/obj/y/zemelnyye-uchastki/uchastok_12_soc_jdnc_4034747098

Об участке

Почтовый ящик

Расположение

Описание

Участок со скидкой на Avito

2 600 000 ₽

8 330 022.56-08

Посмотреть фотографии

Расчитать ипотеку

Скорость у продавца

Описание

Участок со скидкой на Avito

Средняя цена	Средняя цена
3 000 000	3 000 000

Почтовый ящик	Средняя цена
3 000 000	3 000 000

Дата ввода в эксплуатацию	Дата ввода в эксплуатацию	Дата ввода в эксплуатацию	Дата ввода в эксплуатацию
01.01.2014	01.01.2014	01.01.2014	01.01.2014

Посмотреть фотографии

Расчитать ипотеку

Скорость у продавца

Описание

Участок со скидкой на Avito

Объект аналог № 1 для оцениваемых улучшений

адрес:40/0000/дом_дети_котидривок_200_м_на_участке_10_сот_854964349

Avito

Дом 200 м² на участке 10 сот.

7 800 000 Р +

8 800 000 000

Уточнить стоимость

Расчитать ипотеку

Спросить у продавца

Мобильный: +7 917 497 45 29

Позвонить

Написать продавцу

Сопроводитель: Мария Павлова

Позвонить

Написать продавцу

Сопроводитель: Мария Павлова

Позвонить

Написать продавцу

О доме

Полностью новый дом
Современный дизайн
Уютная атмосфера
Современная отделка
Полностью отделан
Удобная планировка
Современная сантехника
Современная мебель
Современная техника
Современная отделка

Полностью отделанный дом
Полностью отделанный дом
Полностью отделанный дом
Полностью отделанный дом
Полностью отделанный дом
Полностью отделанный дом
Полностью отделанный дом
Полностью отделанный дом
Полностью отделанный дом
Полностью отделанный дом

адрес:40/0000/дом_дети_котидривок_200_м_на_участке_10_сот_854964349

Спросить у продавца

Мобильный: +7 917 497 45 29

Позвонить

Написать продавцу

Спросить у продавца

Мобильный: +7 917 497 45 29

Позвонить

Написать продавцу

Расположение

Удобное расположение, тихий район, хорошая инфраструктура.

Уточнить стоимость

Расчитать ипотеку

Спросить у продавца

Мобильный: +7 917 497 45 29

Позвонить

Написать продавцу

Главный в продаже!

Сделка в ипотеку, рассрочку, кредит, материнский капитал.

Дополнительно

Огласили

Идеальный вариант. Современный дизайн, качественная отделка, уютная атмосфера. Полностью отделанный дом, современная сантехника, мебель, техника. Уютная атмосфера. Полностью отделанный дом.

Ипотека со скидкой на Avito

Ипотека со скидкой

Позвонить

Написать продавцу

Спросить у продавца

Мобильный: +7 917 497 45 29

Позвонить

Написать продавцу



Объект аналог № 2 для оцениваемых улучшений

анито.ru/guest/y/obnna_dachn_kotledzh/vkon_250_m_na_uчастке_10_sot_4229903619

Avito Недвижимость

11 000 000 Р -

Дом 250 м² на участке 10 сот.



Спросите у продавца

Хотите узнать подробности?

Адрес: Московская область, Чеховский район, с/поселок Реутово, д. Дачное, ул. Мухоморова, д. 250


Площадь участка: 1000 м²
Площадь дома: 250 м²
Состояние: хорошее

Тип дома: коттедж
Классификация: коттедж
Материал: кирпич

анито.ru/guest/y/obnna_dachn_kotledzh/vkon_250_m_na_uчастке_10_sot_4229903619

11 000 000 Р -

Расположено



Поселок Реутово, д. Дачное, ул. Мухоморова, д. 250

Готовьтесь к покупке?

Для покупки недвижимости важно понимать все нюансы, связанные с ней. Закажите услугу:

1. Проверка документов
2. Оценка стоимости
3. Составление договора

Описание

Большой коттедж с двухэтажным цоколем и современным интерьером. В цоколе гараж, сауна, бассейн и другие удобства. В доме три спальни, кухня, ванная, бассейн. Все удобства. В доме все необходимое для комфортного проживания. Земельный участок 10 соток. Развитая инфраструктура.

Изложите свои ожидания на Avito

Стоимость за единицу	Гарантия	Средняя цена
4 000 000 Р	2 000 000 Р	30 руб

Оцените качество объявления

4.5/5

10 764

Позвонить продавцу

Объект аналог № 4 для оцениваемых улучшений

The screenshot displays a real estate listing on the Avito website. The main title is "Дом 250 м² на участке 10 сот." (House 250 m² on a 10-sotka plot). The price is listed as "9 500 000 Р" (9,500,000 RUB). The listing features a "Правда" (Truth) badge, indicating that the information is reliable. The page includes a large image placeholder, a grid of smaller images, and a detailed description under the heading "Описание". The "Описание" section contains text describing the property's features and location. Below the description, there is a "Условия со складной картой" (Conditions with a foldable map) section, which includes a table with columns for "Уровень цен", "Линейный рост", and "Процентная ставка". The table shows a price range from 2,000,000 to 2,000,000 RUB and a percentage of 20%. The page also includes a "Сопоставить параметры" (Compare parameters) button and a "Сопоставить параметры" (Compare parameters) button. The right side of the page features a vertical sidebar with various filters and navigation options, including a "Правда" badge and a "Сопоставить параметры" button. The bottom of the page shows a "Сопоставить параметры" button and a "Сопоставить параметры" button.

11.4 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, инт.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 24 к. 10, этаж а1, 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 Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключил 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 неоправданных 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:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» сентября 2023 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» сентября 2023 г. по «23» сентября 2024 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).	
К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	
Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Остроумная, 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

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке
2020900288

Документ о квалификации

Регистрационный номер

ПП-32470

Настоящим дипломом свидетельствуется о том, что

Проконенко Екатерина Андреевна

приняла (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

Город Москва

Дата выдачи

31 марта 2022 г.

Зайцева А.Г.

Богородская В.Е.

Кандуурова 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.



020916 - KA1



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

ИНН 483421260105

включен в реестр СРО «СФСО»;
10.06.2022 г., 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 – до дня прекращения членства в СРО «СФСО».

Выдано «10» июня 2024 г.

Президент

М.П.



М.А. Скотов



0758

В случае прекращения членства настоящее свидетельство подлежит возврату в СРО «СФСО»

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



Оформлено в ФСС

**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	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	3 250 руб. 00 коп. (Три тысячи двести пятьдесят рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,065 % от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «08» июня 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