



**ООО «Мобильный оценщик»**

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

ОГРН: 1077847398419 от 15.05.2007

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 № 1-240724-1080335

**об оценке рыночной и ликвидационной стоимости земельного участка, площадью 1500 +/- 27 кв. м, расположенный по адресу:**

**Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Карелия, Прионежский район, СНТ "Норик", участок №34, с кадастровым номером: 10:20:0031601:109 и земельного участка, площадью 1500 +/- 27 кв. м, расположенный по адресу:**

**Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Карелия, Прионежский район, СНТ "Норик", участок №33, с кадастровым номером: 10:20:0031601:131**

|   |  |
|---|--|
| Основание для проведения оценки:          | Договор № 50003821932 от 29.10.2021 и<br>Задание на оценку<br>№ 1-240724-1080335 от 24.07.2024 г.      |
| Дата оценки:                              | 29.07.2024   |
| Срок (период) проведения работ по оценке: | с 24.07.2024 по 29.07.2024   |
| Дата составления Отчета об оценке:        | 29.07.2024   |
| Цель проведения оценки:                   | для реализации имущества на торгах.<br>Результаты оценки не могут быть<br>использованы для иных целей. |
| Заказчик Отчета:                          | ПАО «Сбербанк»   |

**Москва 2024**

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 1.     | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....   | 4  |
| 1.1.   | ЗаклЮчение о стоимости Объекта оценки .....  | 4  |
| 1.2.   | Задание на оценку .....  | 5  |
| 1.3.   | Указание на стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки, методические рекомендации по оценке .....   | 7  |
| 1.4.   | Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения оценки .....   | 8  |
| 1.4.1. | <b>Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку</b> .....   | 8  |
| 1.4.2. | <b>Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку</b> .....   | 8  |
| 1.4.3. | <b>Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки</b> .....   | 8  |
| 1.5.   | Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике .....  | 9  |
| 1.6.   | Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика .....  | 10 |
| 1.7.   | Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов .....                            | 10 |
| 1.8.   | Термины и определения .....  | 11 |
| 1.9.   | Заявление о соответствии .....   | 12 |
| 2.1.   | Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....  | 14 |
| 2.2.   | Количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....  | 15 |
| 2.2.1. | <b>Характеристика местоположения Объекта недвижимости</b> .....  | 15 |
| 2.2.2. | <b>Количественные и качественные характеристики Объектов недвижимости в составе Объекта оценки</b> .....   | 18 |
| 2.2.3. | <b>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки</b> ..... | 20 |
| 2.2.4. | <b>Анализ обременений Объекта недвижимости</b> .....   | 20 |
| 2.2.5. | <b>Информация о текущем использовании оцениваемых Объектов</b> .....   | 21 |
| 2.3.   | Имущественные права на объект оценки .....   | 21 |
| 3.1.   | Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки .....  | 23 |
| 3.1.1. | <b>Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации за январь-май 2024г.</b> .....   | 23 |
| 3.1.2. | <b>Основные макроэкономические показатели</b> .....  | 24 |
| 3.1.3. | <b>Ключевые события 2024 года в области недвижимости</b> .....   | 30 |
| 3.1.4. | <b>Общая социально-экономическая ситуация в Республике Карелия в мае 2024.</b> 33  |    |
| 3.2.   | Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....  | 34 |
| 3.3.   | Анализ рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....  | 36 |
| 3.3.1. | <b>Обзор рынка земельных участков в Республики Карелия</b> .....   | 36 |
| 3.4.   | Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений жилой недвижимости в Республике Карелия, к которым может быть отнесен оцениваемый объект .....                  | 36 |
| 3.5.   | Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....  | 38 |
| 3.6.   | Инвестиции в России: итоги 2023 года и прогноз на 2024 год .....   | 38 |
| 3.7.   | Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки .....   | 40 |
| 3.8.   | Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки .....  | 48 |
| 3.9.   | Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта .....  | 48 |
| 4.     | Анализ наиболее эффективного использования .....   | 50 |

|        |  |     |
|--------|--|-----|
| 5.     | ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ .....                                 | 52  |
| 5.1.   | Последовательность определения стоимости объекта оценки .....  | 52  |
| 5.2.   | Сравнительный подход .....   | 53  |
| 5.2.1. | <b>Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода</b> 53   |     |
| 5.2.2. | <b>Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж</b> .....  | 54  |
| 5.3.   | Затратный подход.....  | 63  |
| 5.4.   | Доходный подход .....  | 63  |
| 5.4.1. | <b>Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода</b> 64   |     |
| 6.     | Согласование результатов оценки.....   | 65  |
| 7.     | Анализ ликвидности объекта оценки .....  | 67  |
| 8.     | Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки.....  | 68  |
| 9.     | Заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки .....   | 70  |
| 10.    | Перечень используемых материалов .....   | 71  |
| 11.    | Список приложений .....  | 72  |
| 11.1.  | Фотоматериалы .....  | 73  |
| 11.2.  | Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки ..... | 75  |
| 11.3.  | Копии объявлений о продаже объектов-аналогов .....   | 100 |
| 11.4.  | Копии документов исполнителя и оценщика .....  | 105 |

# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1. Основные факты и выводы

| Наименование   | Описание   |
|--|--|
| Номер Отчета об оценке   | 1-240724-1080335   |
| Основание для проведения оценки  | Договор № 50003821932 от 29.10.2021 между Заказчиком – ПАО «Сбербанк» и Исполнителем – ООО «Мобильный оценщик» и Задание на оценку № 1-240724-1080335 от 24.07.2024 Г.   |
| 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) | <ul style="list-style-type: none"><li>Земельный участок, площадью 1500 +/- 27 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для садоводства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Карелия, Прионежский район, СНТ "Норик", участок №34, с кадастровым номером: 10:20:0031601:109 и</li><li>земельный участок, площадью 1500 +/- 27 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для садоводства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Карелия, Прионежский район, СНТ "Норик", участок №33, с кадастровым номером: 10:20:0031601:131, без учета обременения «Ипотека в силу закона».</li></ul> Правообладателем объекта оценки является Лобанова Анастасия Сергеевна  |
| Стоимость  | Рыночная и ликвидационная  |
| Цель оценки  | для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.   |
| Предпосылки стоимости  | <p><i>Предпосылки рыночной стоимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Предполагается сделка с объектом оценки.</li><li>Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).</li><li>Дата оценки – 29.07.2024 г.</li><li>Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</li><li>Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li></ul> <p><i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Предполагается сделка с объектом оценки.</li><li>Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).</li><li>Дата оценки - 29.07.2024 г.</li><li>Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</li><li>Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 1 месяц.</li></ul>  |
| Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют  | Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.  |
| Дата составления Отчета  | 29.07.2024.  |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости   | <ul style="list-style-type: none"><li>ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг;</li><li>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</li><li>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»».</li></ul> |
| <b>Итоговая величина стоимости объекта оценки</b>  |  |

|   |   |
|---|---|
| Рыночная стоимость, руб.  | <b>1 317 000 (Один миллион триста семнадцать тысяч ) рублей</b> |
| Ликвидационная стоимость, руб.  | <b>1 040 000 (Один миллион сорок тысяч ) рублей</b>             |
| в том числе:  |   |
| <b>Элемент объекта оценки</b>   | <b>Рыночная стоимость, руб.</b>                                 |
| Земельный участок, площадью 1500 +/- 27 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для садоводства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Карелия, Прионежский район, СНТ "Норик", участок №34, с кадастровым номером: 10:20:0031601:109 | <b>658 500 (Шестьсот пятьдесят восемь тысяч пятьсот) руб.</b>   |
| Земельный участок, площадью 1500 +/- 27 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для садоводства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Карелия, Прионежский район, СНТ "Норик", участок №33, с кадастровым номером: 10:20:0031601:131 | <b>658 500 (Шестьсот пятьдесят восемь тысяч пятьсот) руб.</b>   |

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

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

Таблица 2. Задание на оценку

| Показатель   | Описание или характеристика показателя  |
|--|---|
| Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | <ul style="list-style-type: none"> <li>Земельный участок, площадью 1500 +/- 27 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для садоводства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Карелия, Прионежский район, СНТ "Норик", участок №34, с кадастровым номером: 10:20:0031601:109 и</li> <li>земельный участок, площадью 1500 +/- 27 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для садоводства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Карелия, Прионежский район, СНТ "Норик", участок №33, с кадастровым номером: 10:20:0031601:131,</li> </ul> <p>без учета обременения «Ипотека в силу закона».<br/>Правообладателем объекта оценки является Лобанова Анастасия Сергеевна</p> |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики   | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190242172; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190244808  |
| Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки  | Собственность<br>Ограничение (обременение): Ипотека в силу закона<br>Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.   |
| Цель оценки  | 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>  |

| Показатель  | Описание или характеристика показателя   |
|---|--|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Предполагается сделка с объектом оценки.</li> <li>• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).</li> <li>• Дата оценки – 29.07.2024г.</li> <li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</li> <li>• Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ul> <p><i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Предполагается сделка с объектом оценки.</li> <li>• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).</li> <li>• Дата оценки - 29.07.2024г.</li> <li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</li> <li>• Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 1 месяц.</li> </ul>  |
| Дата оценки   | 29.07.2024   |
| Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.</li> <li>2. Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости.</li> <li>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.</li> <li>4. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки.</li> <li>5. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</li> <li>6. Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком.</li> <li>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.</li> <li>8. Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.</li> </ol>   |
| Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку                         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.</li> <li>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.</li> <li>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).</li> <li>4. В рамках оказания услуг по оценке оценщиков 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.</li> <li>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.</li> </ol> |

| Показатель   | Описание или характеристика показателя   |
|--|--|
|  | 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 нормативными правовыми актами Российской Федерации | Ни Заказчик, ни Оценщик, не могут использовать и распространять Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором оказания оценочных услуг.   |
| Форма составления отчета об оценке   | В форме электронного документа   |
| Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и 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 стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость. |
| 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 от 14.04.2022 № 200 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России;
2. Федеральный стандарт оценки от 14.04.2022 № 200 «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России;
3. Федеральный стандарт оценки от 14.04.2022 № 200 «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России;
4. Федеральный стандарт оценки от 14.04.2022 № 200 «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России;
5. Федеральный стандарт оценки от 14.04.2022 № 200 «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России;
6. Федеральный стандарт оценки от 14.04.2022 № 200 «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России;
7. Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
8. Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России, с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
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. Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости.
3. При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг.
4. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки.
5. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
6. Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.

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

1. 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 оценщиков 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 проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком. Согласно фотоматериалам, на участке присутствуют постройки, но они не зарегистрированы, не



поставлены на кадастровый учет, в связи с этим Оценщик принимает допущение, что участок условно-свободный, коммуникации проходят по границе.

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.

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

## 1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

В таблице ниже представлены реквизиты заказчика оценки.

Таблица 3. Реквизиты Заказчика

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

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

|  |   |
|--|---|
| Организационно-правовая форма и наименование             | Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»  |
| Сокращенное наименование                                 | ООО «Мобильный оценщик»   |
| Юридический адрес (место нахождения)                     | 109147, 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)<br>Расчетный счет 40702810824000004790<br>БИК 044525976<br>К/с 30101810500000000976  |
| Генеральный директор                                     | Шарапова Марина Александровна   |
| Телефон, факс  | 8-495-107-91-80<br>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 | Соответствует   |

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

Таблица 5. Сведения об Оценщике, участвовавшем в выполнении работ

|  |  |
|--|--|
| Ф.И.О.   | Проккопенко 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.).<br>Почтовый адрес: 109147, г. Москва, а/я 176. Место нахождения: г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10. Тел.: +7 495 107-93-70. E-mail: info@fsosro.ru. Сайт: www.fsosro.ru |
| Сведения о страховании гражданской ответственности | Полис страхования ответственности оценщика № 2300SB40R5533, выдан САО «ВСК» 06.06.2023 г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 08.06.2023 по 07.06.2024   |
| Стаж работы в оценочной деятельности               | с 2018 года  |
| Место нахождения                                   | 109147, г. Москва, Марксистская ул., д. 34, корп. 10, пом. I, эт. А1, комн. 10   |
| Почтовый адрес                                     | 109147, г. Москва, Марксистская ул., д. 34, корп. 10, пом. I, эт. А1, комн. 10   |
| Номер контактного телефона                         | 8-495-107-91-80  |
| Адрес электронной почты                            | help@ocenka.mobi   |

## 1.6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

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

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

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

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

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

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

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

## 1.7. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ

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

## 1.8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Стоимость* - представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п.7 ФСО I).

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

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

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

*Цель оценки* представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской

Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. (п.9 ФСО I).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **1.9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

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

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

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

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

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

Заказчик предоставил копии документов и информацию, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Указанные документы приведены в разделе 11 настоящего Отчета. Оценщик проанализировал представленные документы/материалы и пришел к выводу, что состав и объем представленных Заказчиком документов, соответствуют целям оценки и специфики объекта оценки.

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

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

#### **Копии документов, предоставленные для оценки имущества:**

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190242172;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190244808.

#### **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 от 14.04.2022 № 200 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России;
  4. Федеральный стандарт оценки от 14.04.2022 № 200 «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России;
  5. Федеральный стандарт оценки от 14.04.2022 № 200 «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России;
  6. Федеральный стандарт оценки от 14.04.2022 № 200 «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России;
  7. Федеральный стандарт оценки от 14.04.2022 № 200 «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России;
  8. Федеральный стандарт оценки от 14.04.2022 № 200 «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России;
  9. Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России, с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.

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

## 2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки расположен по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Карелия, Прионежский район, СНТ "Норик", участок №33 и 34.

#### **Местоположение объекта недвижимости<sup>1</sup>**

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

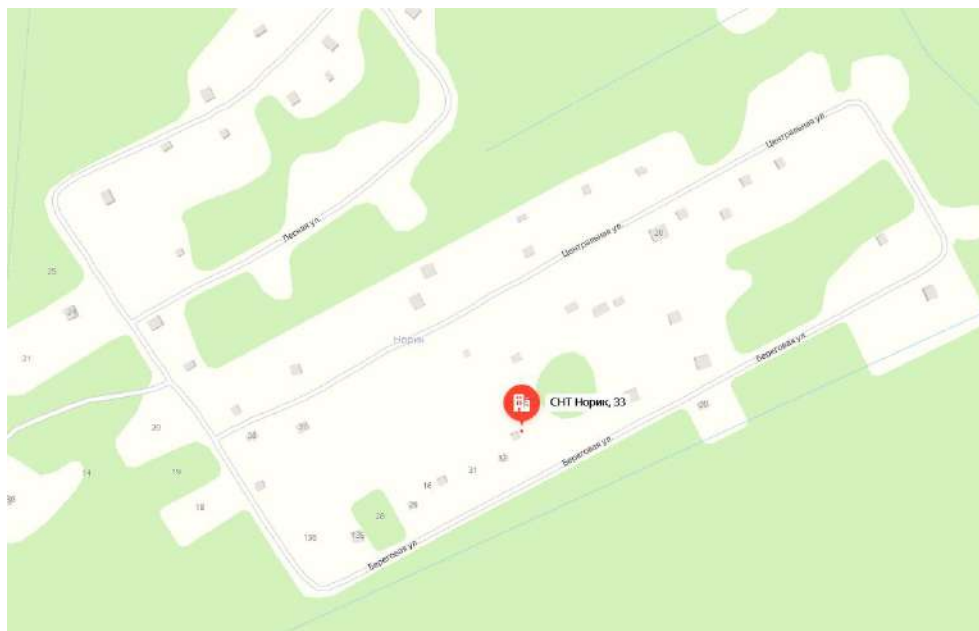


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

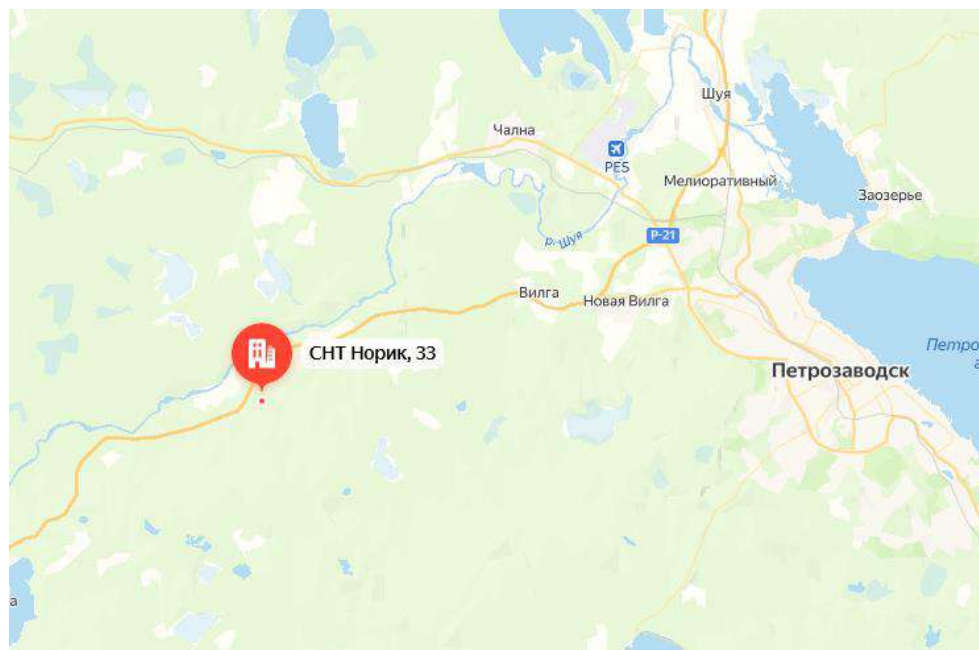


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

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

## **Описание Республики Карелия<sup>2</sup>**

Карелия, или Республика Карелия (карел. Karjalan tašavalta, лив.-карел. Karjalan tazavaldu, фин. Karjalan tasavalta, вепс. Karjalan Tazovaldkund), или Кáрьяла, — субъект Российской Федерации, республика в её составе. Входит в состав Северо-Западного федерального округа, является частью Северного экономического района.

Столица — город Петрозаводск.

Республика была образована 8 июня 1920 года как Карельская трудовая коммуна, 25 июля 1923 года преобразована в Автономную Карельскую Социалистическую Советскую Республику в составе РСФСР (с 5 декабря 1936 года — Карельская Автономная Советская Социалистическая Республика). 31 марта 1940 года постановлением Верховного Совета СССР переименована в Карело-Финскую ССР и выведена из состава РСФСР. С 16 июля 1956 года вновь Карельская АССР в составе РСФСР. 9 августа 1990 года Верховный совет республики принял Декларацию о государственном суверенитете, а 13 ноября 1991 года установил её современное название: Республика Карелия.

Западная граница Карелии является частью государственной границы Российской Федерации и Финляндии. На востоке Карелия граничит с Архангельской областью, на юге — с Вологодской и Ленинградской областями, на севере — с Мурманской областью.

Государственный язык — русский. Языки, пользующиеся государственной поддержкой в республике: карельский, финский и вепсский (не являются государственными языками республики ввиду отсутствия алфавита на кириллической основе).

Численность населения республики, по данным Росстата, составляет 523 856 чел. (2024). Плотность населения — 2,90 чел./км<sup>2</sup> (2024). Городское население — 80,71 % (2022).

### **Экономика**

Республика обладает промышленной базой, в которой доминируют металлургия, добыча полезных ископаемых, деревообрабатывающая отрасль и бумажная промышленность.

Распоряжением Правительства РФ от 29.07.2014 № 1398-р (ред. от 24.11.2015) «Об утверждении перечня моногородов» включены в список моногородов Российской Федерации с наиболее сложным социально-экономическим положением — Надвоицы, Пудож, Муезерский, Питкяранта, Кондопога и Суоярви, в список имеющих риски ухудшения социально-экономического положения — Сегежа, Пиндуши, Лахденпохья, Костомукша и Вяртсиля.

Город Костомукша и 4 северных района республики — Беломорский, Калевальский, Кемский, Лоухский — имеют статус районов Крайнего Севера. Города Петрозаводск и Сортавала, а также 11 районов республики — Кондопожский, Лахденпохский, Медвежьегорский, Муезерский, Олонецкий, Питкярантский, Прионежский, Пряжинский, Пудожский, Сегежский, Суоярвский — имеют статус местностей, приравненных к районам Крайнего Севера. Эти статусы предоставляют некоторые льготы людям, проживающим и работающим в этих районах.

### **Промышленность**

Промышленные отрасли, использующие местные природные ресурсы: лесная, деревообрабатывающая, целлюлозно-бумажная, горнодобывающая, чёрная металлургия, промышленность строительных материалов.

Отрасли, работающие на привозном сырьё: машиностроение, цветная металлургия.

Крупные предприятия:

«Онежский судостроительно-судоремонтный завод» — строительство морских и речных судов.

«Вяртсильский метизный завод» — проволока, гвозди.

«Карельский окатыш» — производит железорудные окатыши.

«Кондопога» — производит газетную бумагу.

«Ляскельский бумажный завод».

«Петрозаводскмаш» — химическое и бумагоделательное оборудование, оборудование для атомных электростанций, контейнеры для хранения ОЯТ.

«Онежский тракторный завод» — тракторы типа ТЛТ-100А..

«Сегежский ЦБК» — производство мешочной бумаги.

«Суоярвская картонная фабрика».

Целлюлозный завод «Питкяранта».

«Надвоицкий алюминиевый завод».

«Карельский комбинат».

### **Сельское хозяйство**

В целом в Карелии неблагоприятные природно-климатические условия для ведения сельскохозяйственного производства. Агроресурсный потенциал республики сравнительно невелик: на долю обрабатываемых земель приходится лишь 1,2 % от общей площади.

Площадь сельскохозяйственных угодий составляет 219 тысяч га, около 60 % пашни расположено на подзолистых почвах различного состава.

Сельское хозяйство представлено такими отраслями, как животноводство (преимущественно

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



молочное, а также мясное скотоводство), свиноводство, форелеводство, птицеводство, звероводство, растениеводство. Выращивают кормовые культуры. Развито пушное звероводство, рыболовство. По данным Министерства сельского, рыбного и охотничьего хозяйства Республики Карелия, в 2013 году объём выловленной рыбы и продукции товарного рыболовства составил 116,6 тыс. тонн.

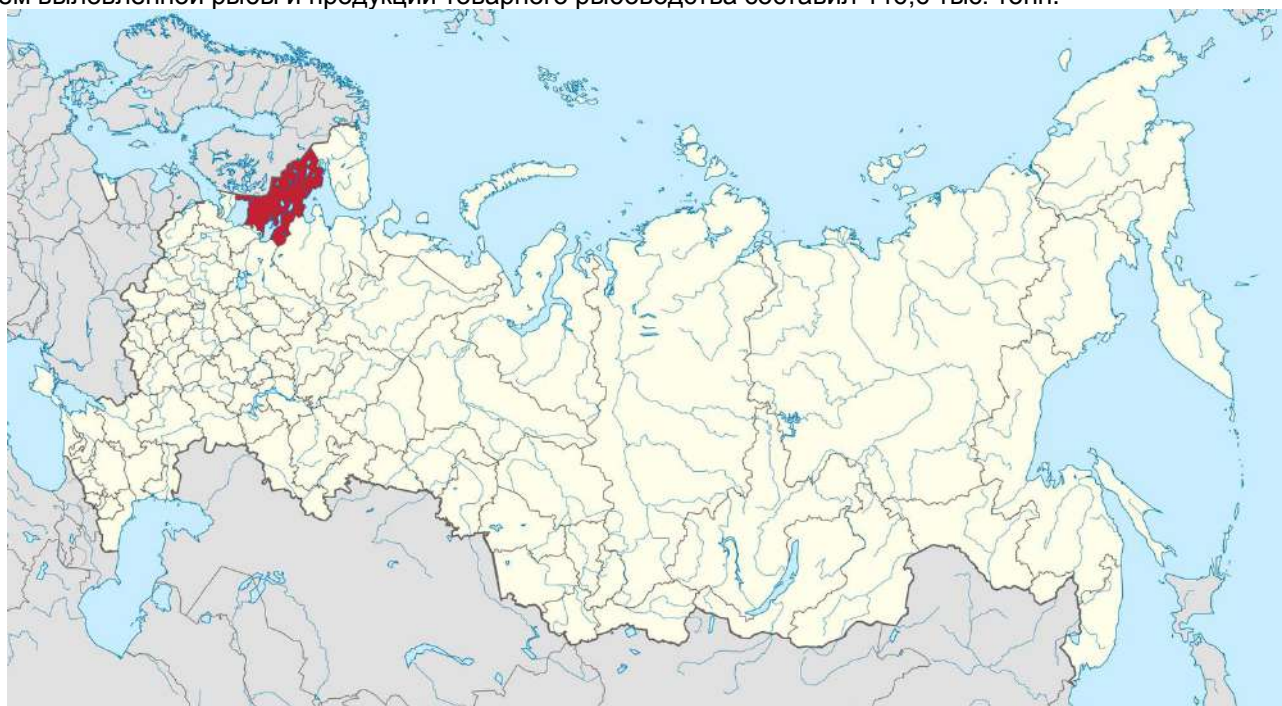


Рисунок 3. Расположение Республики Карелия на карте

### Описание Прионежского района Республики Карелия<sup>3</sup>

Прионе́жский райо́н (карел. Äñižröunan piiri) — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Республики Карелия Российской Федерации.

Администрация района располагается в городе Петрозаводске, не входящем в состав района. Прионежский район приравнен к районам Крайнего Севера.

| Численность населения |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1939 <sup>[8]</sup>   | 1959 <sup>[9]</sup>  | 1970 <sup>[10]</sup> | 1979 <sup>[11]</sup> | 1989 <sup>[12]</sup> | 2002 <sup>[13]</sup> | 2009 <sup>[14]</sup> | 2010 <sup>[15]</sup> | 2011 <sup>[16]</sup> |
| 26 983                | ↗28 278              | ↘24 113              | ↘23 562              | ↗25 439              | ↘18 597              | ↗23 100              | ↘21 502              | ↘21 501              |
| 2012 <sup>[17]</sup>  | 2013 <sup>[18]</sup> | 2014 <sup>[19]</sup> | 2015 <sup>[20]</sup> | 2016 <sup>[21]</sup> | 2017 <sup>[22]</sup> | 2018 <sup>[23]</sup> | 2019 <sup>[24]</sup> | 2020 <sup>[25]</sup> |
| ↗21 658               | ↘21 527              | ↘21 496              | ↗21 615              | ↗21 829              | ↗21 958              | ↗22 093              | ↗22 259              | ↘22 202              |
| 2021 <sup>[26]</sup>  | 2023 <sup>[3]</sup>  |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| ↗22 351               | ↘21 994              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |

### Экономика

Сельское хозяйство — молочное и мясное животноводство крупного рогатого скота и свиней, производство кормов, овощеводство, картофелеводство.

Лесная промышленность — заготовка древесины и деревообработка.

Горная промышленность — добыча щебня, добыча кварцита (ОАО «Карелнеруд», ЗАО «Прионежский габбро-диабаз»).

Туризм — туристические базы отдыха в Уе, Кóсалме, Лососинном, Ялгубе и другие.

<sup>3</sup> Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Прионежский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Прионежский_район)

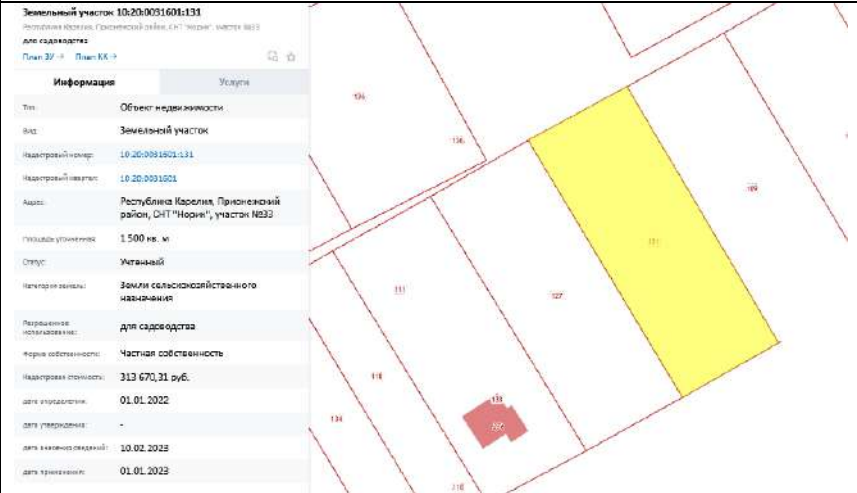
## 2.2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>4</sup>

Объект оценки представляет собой:

- Земельный участок, площадью 1500 +/- 27 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для садоводства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Карелия, Прионежский район, СНТ "Норик", участок №34, с кадастровым номером: 10:20:0031601:109 и
- земельный участок, площадью 1500 +/- 27 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для садоводства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Карелия, Прионежский район, СНТ "Норик", участок №33, с кадастровым номером: 10:20:0031601:131.

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 10:20:0031601:131

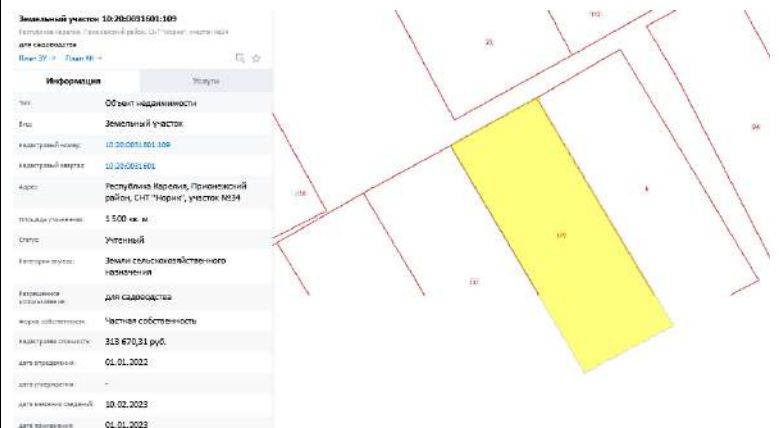
| Наименование   | Значение   |
|--|--|
| Местоположение   | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Карелия, Прионежский район, СНТ "Норик", участок №33  |
| Тип объекта  | Земельный участок  |
| Общая площадь, кв. м   | 1500 +/- 27  |
| Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав | Собственность  |
| Субъект права  | Лобанова Анастасия Сергеевна   |
| Ограничения (обременения) права                                    | Ипотека в силу закона  |
| Кадастровый номер  | 10:20:0031601:131  |
| Категория земель   | Земли сельскохозяйственного назначения   |
| Вид разрешенного использования                                     | для садоводства  |
| Коммуникации   | Коммуникации по границе <sup>5</sup>   |
| Наличие улучшений  | Условно-свободный  |
| Наличие лесных деревьев на участке                                 | Отсутствуют  |
| Рельеф участка   | Ровный / Правильной формы  |
| Картографическое отображение                                       |    |
| Особые отметки   | Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 10:20:0031601:97. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения |

<sup>4</sup> Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета

<sup>5</sup> См. пункт 1.4.3. «Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки»

| Наименование | Значение   |
|--------------|--|
|              | прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.02.2016; реквизиты документа-основания: постановление "Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил РФ, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны" от 05.05.2014 № 405 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.04.2022; реквизиты документа-основания: приказ "Об изменении границ запретной зоны военного объекта - Хвойного лесничества Министерства обороны Российской Федерации" от 02.07.2021 № 597 выдан: Заместитель министра обороны Российской Федерации ; приказ "Об изменении границ запретной зоны военного объекта - Хвойного лесничества Министерства обороны Российской Федерации" от 11.09.2020 № 1012 выдан: Заместитель министра обороны Российской Федерации ; об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил РФ, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны от 05.05.2014 № 405 выдан: Правительство Российской Федерации |

Таблица 7. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером 10:20:0031601:109

| Наименование   | Значение  |
|--|---|
| Местоположение   | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Карелия, Прионежский район, СНТ "Норик", участок №33 |
| Тип объекта  | Земельный участок   |
| Общая площадь, кв. м   | 1500 +/- 27   |
| Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав | Собственность   |
| Субъект права  | Лобанова Анастасия Сергеевна  |
| Ограничения (обременения) права                                    | Ипотека в силу закона   |
| Кадастровый номер  | 10:20:0031601:109   |
| Категория земель   | Земли сельскохозяйственного назначения  |
| Вид разрешенного использования                                     | для садоводства   |
| Коммуникации   | Коммуникации по границе <sup>6</sup>  |
| Наличие улучшений  | Условно-свободный   |
| Наличие лесных деревьев на участке                                 | Отсутствуют   |
| Рельеф участка   | Ровный / Правильной формы   |
| Картографическое отображение                                       |   |
| Особые отметки   | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.  |

<sup>6</sup> См. пункт 1.4.3. «Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки»

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

Не выявлены.

### **2.2.4. АНАЛИЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

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

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

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

В соответствии с представленными документами на земельный участок с кадастровым номером 10:20:0031601:109 зарегистрирован следующий вид обременения (ограничения): Ипотека в силу закона.

На земельный участок с кадастровым номером 10:20:0031601:131 зарегистрирован следующий вид обременения (ограничения):

- Ипотека в силу закона;
- ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил РФ, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны" от 05.05.2014 № 405 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Постановление Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 405 «Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны" п.12; Реестровый номер границы: 10.00.2.67

- ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об изменении границ запретной зоны военного объекта - Хвойного лесничества Министерства обороны Российской Федерации" от 02.07.2021 № 597 выдан: Заместитель министра обороны Российской Федерации ; приказ "Об изменении границ запретной зоны военного объекта - Хвойного лесничества Министерства обороны Российской Федерации" от 11.09.2020 № 1012 выдан: Заместитель министра обороны Российской Федерации ; об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил РФ, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны от 05.05.2014 № 405 выдан: Правительство Российской Федерации ; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 05.05.2014 г. № 405 (ред. От 27.07.2017) "Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны" на территории охранной зоны военного объекта без специального разрешения федерального органа исполнительной власти (федерального государственного органа), в ведении которого находится военный объект, запрещается: а) проживание и (или) нахождение физических лиц; б) осуществление хозяйственной и иной деятельности в соответствии с настоящим Положением; в) размещение объектов производственного, социально-бытового и иного назначения, устройство туристических лагерей и зон отдыха, размещение и оборудование стоянок автотранспорта, разведение открытого огня (костров), стрельба из любых видов оружия, использование взрывных устройств и пиротехнических средств, проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, за исключением противопожарных и других мероприятий по обеспечению безопасности военного объекта, в том числе фитосанитарных мероприятий, любыми лицами, за исключением лиц, обеспечивающих функционирование военного объекта или использующих его. На территории зоны охраняемого военного объекта строительство объектов капитального строительства, ввод в эксплуатацию оборудования, создающего искусственные, в том числе индустриальные, радиопомехи, а также размещение и эксплуатация стационарного или переносного приёмо-передающего оборудования с мощностью передатчиков более 5 Вт осуществляются исключительно по

согласованию с федеральным органом исполнительной власти (федеральным государственным органом), в ведении которого находится военный объект. При этом параметры электромагнитной совместимости оборудования, создающего радиопомехи военному объекту, определяются по внешней границе зоны охраняемого военного объекта. На территории зоны охраняемого военного объекта не допускается ликвидация дорог и переправ, а также осушение и отведение русел рек. На территории запретной зоны запрещается строительство объектов капитального строительства производственного, социально-бытового и иного назначения, а также проведение ландшафтно-реабилитационных, рекреационных и иных работ, создающих угрозу безопасности военного объекта и сохранности находящегося на нём имущества. В пределах запретной зоны не допускается устройство стрельбищ и тиров, стрельба из всех видов оружия, а также использование взрывных устройств и пиротехнических средств. Использование расположенных в границах запретной зоны водных объектов и воздушного пространства над ней регулируется нормами водного и воздушного законодательства Российской Федерации. На территории специальной зоны ведение хозяйственной деятельности, строительство объектов капитального строительства, проживание и (или) нахождение физических лиц осуществляются по согласованию с федеральным органом исполнительной власти (федеральным государственным органом), в ведении которого находится военный объект. В зависимости от местных условий и специфики военного объекта, для обеспечения функционирования которого устанавливается запретная зона, федеральным органом исполнительной власти (федеральным государственным органом), в ведении которого находится военный объект, могут устанавливаться по согласованию с федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими проведение государственной политики и нормативно-правовое регулирование в соответствующих сферах деятельности, ограничения на транзитный проезд, заход судов, пролёт самолётов, рыболовство, охоту и купание в водоёмах. Отчуждение объектов недвижимого имущества, расположенных на территории запретной зоны, специальной зоны и создающих угрозу безопасности военного объекта и сохранности находящегося на нём имущества, осуществляется в установленном законодательством РФ порядке. ; Реестровый номер границы: 10:00-6.71; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Запретная зона военного объекта - Хвойное лесничество Министерства обороны Российской Федерации; Тип зоны: Запретная зона при военном складе.

Следовательно, оценщик сделал вывод, что на данных обременения не запрещено строительство жилых домов, а следовательно, обременения и ограничение не влияет на стоимость объекта оценки.

### **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 1500 +/- 27 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для садоводства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Карелия, Прионежский район, СНТ "Норик", участок №34, с кадастровым номером: 10:20:0031601:109

- земельный участок, площадью 1500 +/- 27 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для садоводства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Карелия, Прионежский район, СНТ "Норик", участок №33, с кадастровым номером: 10:20:0031601:131.

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 подтверждает Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190242172 и Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190244808. На дату составления отчета собственником оцениваемого объекта является Лобанова Анастасия Сергеевна.

### 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.<sup>7</sup>

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

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

1) Первые оценки.  
2) Оценка.  
3) Предварительные данные.

|   | Май<br>2024 г. | В % к             |                   | Январь-<br>май<br>2024 г.<br>в % к<br>январю-<br>маю<br>2023 г. | С годовыми                         |   |   |
|---|----------------|-------------------|-------------------|---|------------------------------------|---|---|
|   |                | апрель<br>2023 г. | апрель<br>2024 г. |   | май<br>2022 г.<br>в % к<br>2023 г. | апрель<br>2023 г.<br>в % к<br>апрелю<br>2022 г. | апрель-<br>май<br>2023 г.<br>в % к<br>апрель-<br>маю<br>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 и действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> 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 <sup>4)</sup>                 | 97,6  | 82,6 <sup>4)</sup>  |
| 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.

|   | Апрель<br>2024 г. | В % к             |                   | Январь-<br>апрель<br>2024 г.<br>в % к<br>январю-<br>апрелю<br>2023 г. | С годовыми                            |   |   |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|---|---------------------------------------|---|---|
|   |                   | апрель<br>2023 г. | апрель<br>2024 г. |   | апрель<br>2022 г.<br>в % к<br>2023 г. | апрель<br>2023 г.<br>в % к<br>апрелю<br>2022 г. | апрель-<br>апрель<br>2023 г.<br>в % к<br>апрель-<br>апрелю<br>2022 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   |

<sup>7</sup> Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>

### 3.1.2. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ<sup>8</sup>

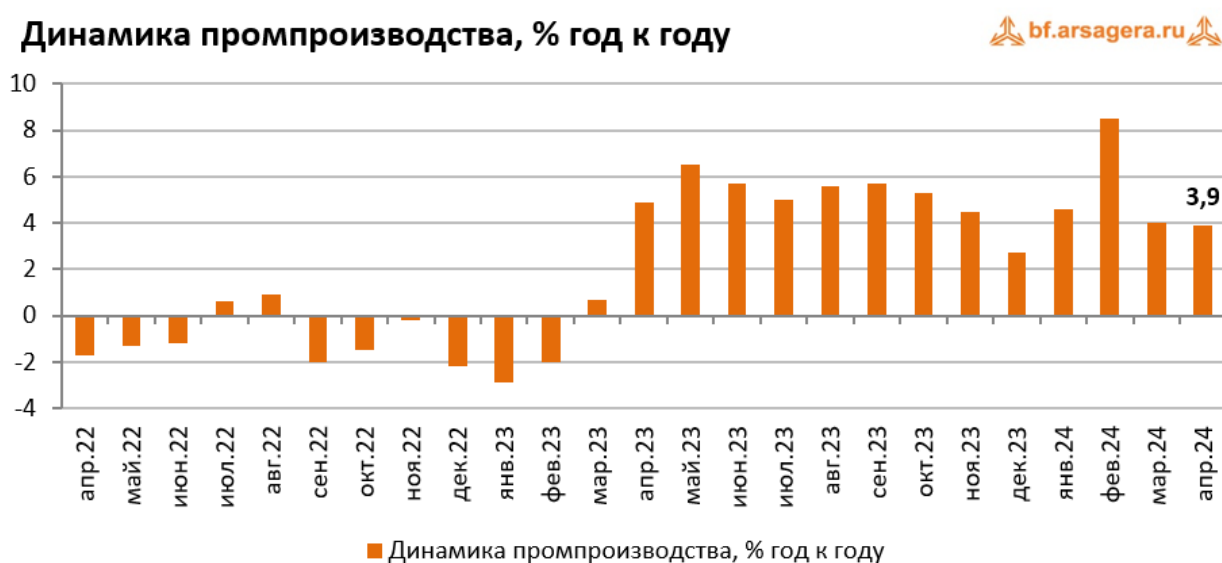
В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в мае 2024 года.

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%.

**Динамика промпроизводства, % год к году**



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

**Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году**


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

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

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



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

| <br><b>Вид продукции</b> | <b>Январь-апрель 2024</b> | <b>Апрель 2024 / Апрель 2023</b> | <b>Январь-апрель 2024 / Январь-апрель 2023</b> |
|---|---------------------------|----------------------------------|--|
| 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                                     |  |                            |
|--|---|----------------------------|
|  | I кв 2024 г.  | Справочно:<br>I кв 2023 г. |
| Сальдированный финансовый результат, млрд руб. | +6 648,9  | +5 941,0                   |
| Доля убыточных предприятий                     | 30,7%   | 31,4%                      |

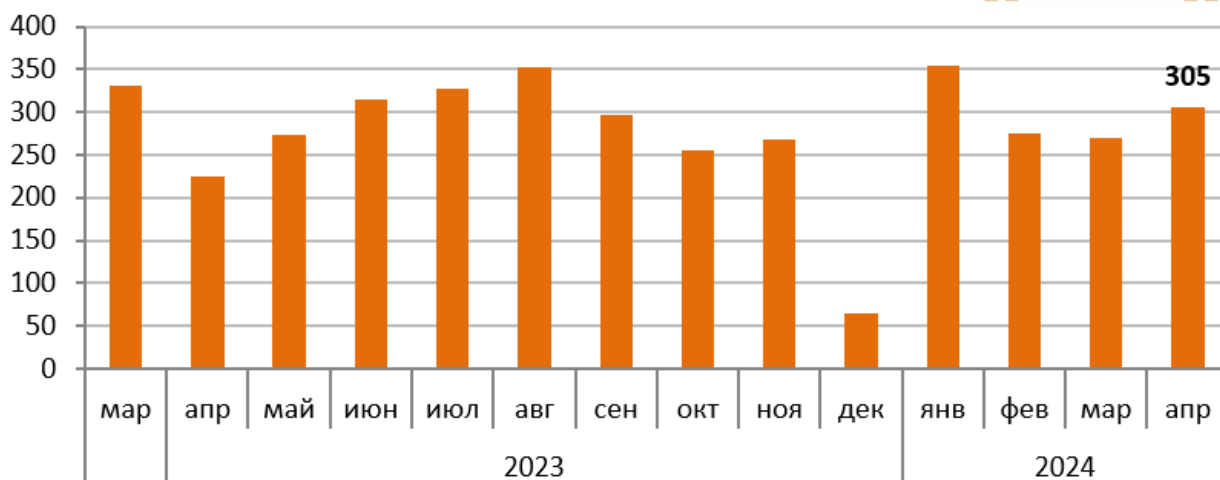
Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,7 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 30,7%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

| Вид деятельности  |  |                                |
|---|---|--------------------------------|
|   | Сальдированный результат<br>в I кв 2024 г., млрд руб.                             | I кв 2024 г. /<br>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



■ Финансовый результат, млрд руб.

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%        |
| <b>Май</b> | <b>0,74%</b> | <b>0,31%</b> |

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

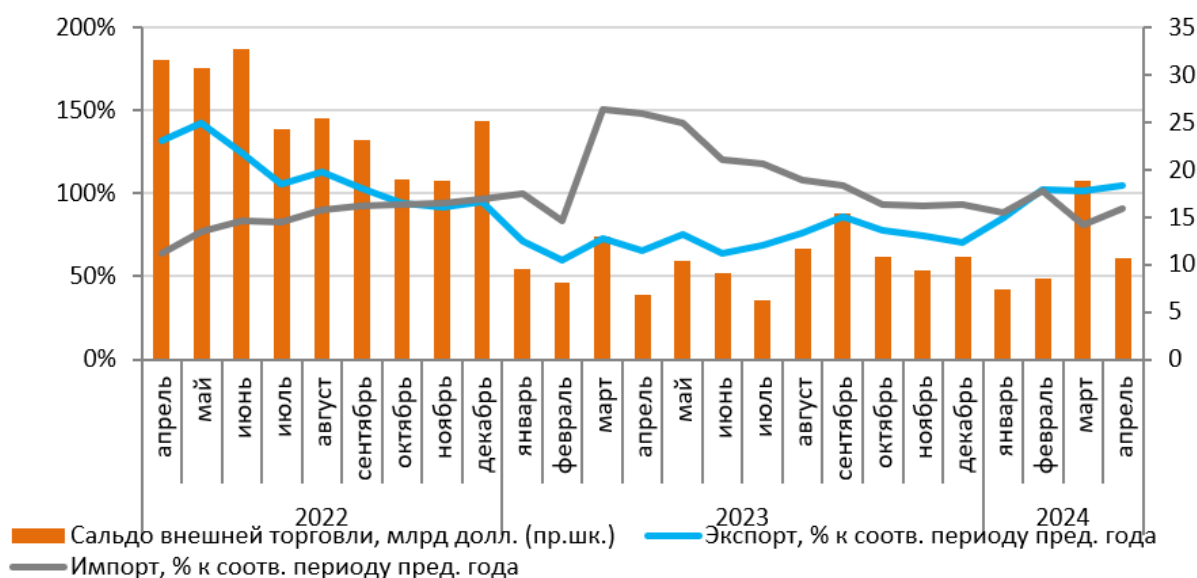
#### Динамика официального курса доллара США в 2024 гг.



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

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<br>                               | Справочно:               |                          | Изменение    |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------|
|  | Январь-апрель<br>2024 г. | Январь-апрель<br>2023 г. |              |
| Счет текущих операций                        | 31,7                     | 15,6                     | > в 2,0 раза |
| Торговый баланс                              | 43,7                     | 37,2                     | +17,5%       |
|  | <b>1.05.24</b>           | <b>1.05.23</b>           |              |
| Объем золотовалютных резервов<br>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  | 2022 г. | 2023  | 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 недвижимости<sup>9</sup>**

#### **Аварийное жилье**

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

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

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

#### **Земельный налог**

С 1 января 2024 года вступили в силу изменения по уплате земельного налога. Установлены особенности применения повышающих коэффициентов: с 1 января 2024 года изменена дата начала уплаты земельного налога по повышенной ставке при нецелевом использовании земельных участков. Применение повышенной ставки начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем совершения правонарушения, а не со дня совершения правонарушения. Также устанавливается порядок

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

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 Подмоскowie — 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. ОБЩАЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ В МАЕ 2024.<sup>10</sup>

|  | Май 2024 | В % к              |                    | Январь-май 2024 | Январь-май 2024 в % к январю-маю 2023 | Справочно               |                                       |
|--|----------|--------------------|--------------------|-----------------|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
|  |          | апрелю 2024        | маю 2023           |                 |                                       | май 2023 в % к маю 2022 | январь-май 2023 в % к январю-маю 2022 |
| Индекс промышленного производства <sup>1</sup>   | х        | 102,7              | 103,1              | х               | 99,7                                  | 95,1                    | 98,1                                  |
| Продукция сельского хозяйства, млн руб.  | 299,6    | 102,7              | 98,8               | 1478,5          | 97,6                                  | 106,4                   | 103,7                                 |
| Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн руб.                      | 2115,3   | 82,5               | 56,0               | 10737,0         | 65,9                                  | 128,7                   | 139,0                                 |
| Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup> общей площади                               | 34,4     | в 2,1р.            | в 1,8р.            | 148,0           | 108,8                                 | 103,2                   | 91,7                                  |
| Оборот розничной торговли, млн руб.  | 17272,7  | 106,7 <sup>2</sup> | 105,6 <sup>2</sup> | 79246,8         | 106,9 <sup>2</sup>                    | 119,2 <sup>2</sup>      | 106,1 <sup>2</sup>                    |
| Оборот общественного питания, млн руб.   | 1174,3   | 106,4 <sup>2</sup> | 107,1 <sup>2</sup> | 5246,5          | 104,1 <sup>2</sup>                    | 150,8 <sup>2</sup>      | 129,5 <sup>2</sup>                    |
| Объём платных услуг населению, млн руб.  | 5205,1   | 99,5 <sup>2</sup>  | 105,3 <sup>2</sup> | 25396,0         | 104,6 <sup>2</sup>                    | 105,0 <sup>2</sup>      | 106,7 <sup>2</sup>                    |
| Индекс потребительских цен   | х        | 100,5              | 108,0              | х               | 107,9                                 | 101,7                   | 105,6                                 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутренний рынок <sup>3</sup> | х        | 100,0              | 124,2              | х               | 128,3                                 | 88,4                    | 83,4                                  |
| Численность зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек                     | 1,9      | 95,7               | 48,1               | 2,2             | 51,8                                  | 84,3                    | 83,8                                  |

<sup>1</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений». на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года. Разработка и корректировка данных по индексам производства осуществляется в соответствии с «Регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства».

<sup>2</sup> В сопоставимых ценах.

<sup>3</sup> 2024г. – данные предварительные.

<sup>10</sup> Источник информации: [https://10.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/0208405\\_1.pdf](https://10.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/0208405_1.pdf)

|  | Апрель<br>2024 | В % к         |                | Январь-<br>апрель<br>2024 | Январь-<br>апрель<br>2024<br>в % к<br>январю-<br>апрелю<br>2023 | Справочно                                 |   |
|--|----------------|---------------|----------------|---------------------------|---|---|---|
|  |                | марту<br>2024 | апрелю<br>2023 |                           |   | апрель<br>2023<br>в % к<br>апрелю<br>2022 | январь-<br>апрель<br>2023<br>в % к<br>январю-<br>апрелю<br>2022 |
| Среднемесячная<br>начисленная заработ-<br>ная плата одного<br>работника<br>номинальная, руб.<br>реальная | 70117,6<br>х   | 95,9<br>95,5  | 114,8<br>106,3 | 69860,1<br>х              | 115,2<br>106,8  | 111,1<br>109,3                            | 112,0<br>105,0  |

### Вывод

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

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

## 3.2. 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 земельный участок.

### 3.3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

#### 3.3.1. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ<sup>11</sup>

**Продажа** | **Аренда**

Регион: Республика Карелия | Тип недвижимости: Участки | Период: Квартал | Зависимость: Нет

Стоимость в валюте:  рубли  доллары  евро

**Перестроить**

Рассчитываем по параметрам: Республика Карелия. Земельные участки и земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



| Параметр                          | Текущая стоимость | Изменение за период   | Разброс цен (на 18.07.2024)           |
|-----------------------------------|-------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| Земельные участки и земля (сотку) | 338 508 руб.      | - 8 684 руб. За сотку | 360 000 ... 12 500 000 руб. за объект |

Динамика средних цен

| Даты           | Земельные участки и земля, за сотку, руб. | Изменение |
|----------------|---|-----------|
| 18 июля 2024   | 338508.4                                  | +6.78%    |
| 04 июля 2024   | 315573.7                                  | +3.39%    |
| 20 июня 2024   | 304883.7                                  | -4.74%    |
| 06 июня 2024   | 319330.4                                  | -8.42%    |
| 23 мая 2024    | 346226.1                                  | -0.6%     |
| 08 мая 2024    | 348301.8                                  | +9.72%    |
| 25 апреля 2024 | 314431.4                                  | +1.88%    |
| 18 апреля 2024 | 308533                                    | -12.53%   |
| 04 апреля 2024 | 347192.6                                  |           |

### 3.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

<sup>11</sup> Источник: <https://kareliya.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-zemli/>

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 земельных участков

| № п/п | Адрес   | Площадь, кв.м | Цена предложения, руб. | Цена за кв.м, руб. | Источник информации   |
|-------|---|---------------|------------------------|--------------------|---|
| 1     | Республика Карелия, Прионежский район, земельный участок по генплану № 83, расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 10:20:03 10 01, садоводческого товарищества "Ветеран-3"                    | 1 496         | 850 000                | 568                | <a href="https://www.avito.ru/petrozavodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_snt_dnp_4282140196">https://www.avito.ru/petrozavodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_snt_dnp_4282140196</a> |
| 2     | Республика Карелия, Прионежский район, земельный участок по генплану № 89, расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 10:20:03 10 01, садоводческого товарищества "Ветеран-3"                       | 1 500         | 700 000                | 467                | <a href="https://www.avito.ru/petrozavodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_4465763055">https://www.avito.ru/petrozavodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_4465763055</a>       |
| 3     | Республика Карелия, Прионежский район, земельный участок по генплану №83-а расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 10:20:03 10 01, садоводческого товарищества "Ветеран-3"                    | 998           | 550 000                | 551                | <a href="https://www.avito.ru/petrozavodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_4128721876">https://www.avito.ru/petrozavodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_4128721876</a> |
| 4     | Российская Федерация, Республика Карелия, Прионежский район, земельный участок по генплану № 164 расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 10:20:03 10 01, садоводческого товарищества "Ветеран-3" | 1 800         | 900 000                | 500                | <a href="https://www.avito.ru/petrozavodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_snt_dnp_423261567">https://www.avito.ru/petrozavodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_snt_dnp_423261567</a>   |
| 5     | Российская Федерация, Республика Карелия, Прионежский район, садоводческое некоммерческое товарищество «Ветеран-3».   | 1 491         | 800 000                | 537                | <a href="https://www.avito.ru/petrozavodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_snt_dnp_4094176119">https://www.avito.ru/petrozavodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_snt_dnp_4094176119</a> |
| 6     | Республика Карелия, Прионежский район. Земельный участок по генплану №9 расположен в северной части кадастрового квартала 10:20:03 11 01 садоводческого некоммерческого товарищества "Белое".                   | 1 409         | 780 000                | 554                | <a href="https://www.avito.ru/petrozavodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_snt_dnp_4154015528">https://www.avito.ru/petrozavodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_snt_dnp_4154015528</a> |

## Выводы

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

Таблица 11. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

| Площадь, кв.м | Рыночная стоимость 1 кв. м, руб. |                  |                  |
|---------------|----------------------------------|------------------|------------------|
|               | мин. из выборки                  | макс. из выборки | сред. из выборки |
| 998-1 800     | 233                              | 568              | 480              |

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

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 3 до 12 месяцев, по данным анализа дат предложений. Срок экспозиции

принят согласно заданию на оценку и составляет 7 месяцев.

### **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: ИТОГИ 2023 ГОДА И ПРОГНОЗ НА 2024 ГОД<sup>12</sup>**

Лидером по объему инвестиций в 2023 году стала торговая недвижимость — на нее пришлось 39% от общего объема вложений. Всего в нее было инвестировано 325 млрд руб., что почти в семь раз больше, чем в 2022 году, подсчитали в IBC Real Estate.

Совокупный объем инвестиций в недвижимые активы России по итогам 2023 года составил 833 млрд руб. и стал максимальным за всю историю наблюдений за рынком. Предыдущий рекорд был побит в 2022 году. Такие данные «РБК-Недвижимости» предоставили в консалтинговой компании IBC Real Estate.

Годовой прирост за 2023 год стал максимальным значением с 2016 года, тогда прирост год к году составил 93%. «Совокупный объем вложений в недвижимые активы в России по итогам 2023 года достиг 833 млрд руб., что более чем в 1,5 раза превышает показатель 2022 года и является максимальным значением за всю историю наблюдений с 2000 года», — уточнил член совета директоров, руководитель департамента рынков капитала и инвестиций IBC Real Estate.

По его словам, такой значительный рост в 2023 году обусловлен рядом факторов, в том числе продажей «трофейных» и знаковых для рынка объектов. Так, треть от общего объема вложений была сформирована четырьмя крупнейшими транзакциями — продажей портфеля 14 ТРЦ «МЕГА», портфеля земельных участков компании МИЦ, ТРЦ «Метрополис» и ТРЦ Columbus. «30% от всего объема инвестиций (254 млрд руб.) составили сделки по продаже иностранными собственниками российских активов», — отметил член совета директоров.

<sup>12</sup> Источник: <https://realty.rbc.ru/news/659e9a9e9a79477fef92287d>

## Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России

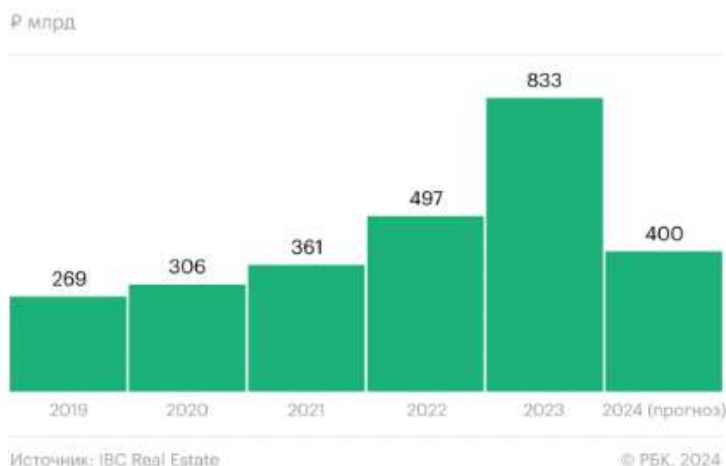


Рисунок 4. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России

### Торговая недвижимость стала лидером

По данным IBC Real Estate, лидером по объему инвестиций в 2023 году стала торговая недвижимость — на нее пришлось 39% от общего объема вложений. Всего в нее было инвестировано 325 млрд руб., что почти в семь раз больше, чем в 2022 году (47 млрд руб.). Большой объем инвестиций в торговую недвижимость связан с закрытием сделок с «трофейными» активами от иностранных продавцов в 2023 году — ТРЦ «МЕГА», «Метрополис», ТРЦ Park House и ТЦ «Невский Центр». Например, продажа 14 торговых центров «МЕГА» от Ingka Centres стала рекордной в истории рынка по площади и по стоимости.

До этого три года подряд первое место занимала жилая недвижимость (площадки под девелопмент). В ушедшем году жилой сегмент занял второе место с долей вложений 32%, отмечают аналитики. Всего в данный сегмент было вложено 263 млрд руб., что на 19% превзошло аналогичный показатель 2022 года. В тройку лидеров вошла офисная недвижимость. Доля инвестиций в этот сегмент достигла 16%, или 136 млрд руб. Вложения в офисы за прошедший год выросли на 39%.

Четвертое место разделили складская недвижимость и гостиничная недвижимость, в которые в 2023 году было проинвестировано 53 млрд и 54 млрд руб. — примерно по 6% от общего объема, подсчитали в IBC Real Estate. Причем если инвестиции в склады в 2023 году снизились на 36%, то в гостиницы, наоборот, резко выросли — на 203%. Меньше всего в прошлом году инвесторы вложили в многофункциональные комплексы — примерно 2 млрд руб., что на 94% меньше, чем в 2022-м. Доля этого сегмента в общем объеме оказалась ниже 1%.

### Структура инвестиционных сделок по сегментам и продавцам, 2023

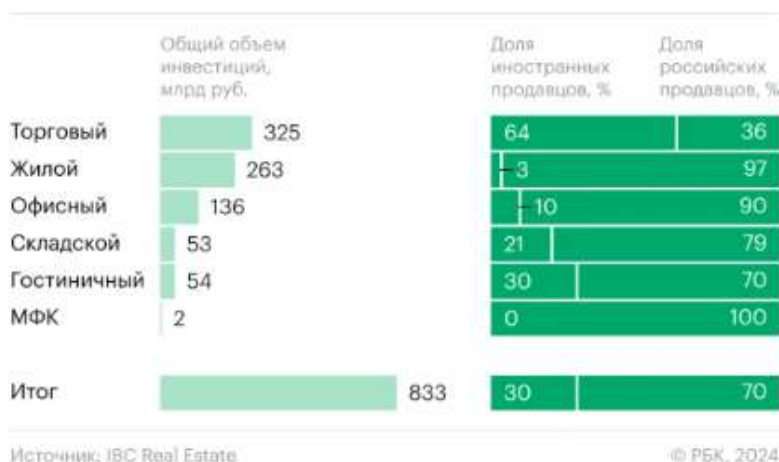


Рисунок 5. Структура инвестиционных сделок по сегментам и продавцам, 2023

### Москва в лидерах

В региональном разрезе подавляющий объем инвестиций в 2023 году пришелся на Москву. В столичные активы инвесторы вложили 538 млрд руб., или 65% от общего объема. На недвижимость Санкт-Петербурга пришлось 140 млрд руб., или 17% от общего объема. В недвижимые активы остальных регионов было проинвестировано 155 млрд руб., или 18% от всего объема.

### География инвестиций



Фото: IBC Real Estate

Рисунок 6. Фото: IBC Real Estate

### Прогноз на 2024 год

В наступившем году объем инвестиций в российскую недвижимость заметно сократится, прогнозируют в IBC Real Estate. «Большинство зарубежных компаний уже приняли решение о выходе из России либо, напротив, продолжении в России своего бизнеса, поэтому рынок увидит лишь единичные сделки, переговоры по которым были начаты еще в 2023 году», — поясняет член совета директоров.

«На фоне высокой ключевой ставки в первой половине года темпы роста вложений в недвижимость будут стабилизироваться, а годовой объем инвестиций по итогам 2024 года составит 400–450 млрд руб., что будет сопоставимо с высокими уровнями 2021–2022 годов», — считает эксперт. По его мнению, наиболее активными сегментами с точки зрения развития новых проектов, помимо жилья, будут складская и гостиничная недвижимость.

Рекордный объем инвестиций в российскую недвижимость по итогам 2023 года прогнозировали также в NF Group. По их данным, совокупный объем инвестиций в коммерческую недвижимость в России по итогам 2023 года достиг рекордных 700 млрд руб. Но в 2024 году на рынок придет охлаждение, инвестиции могут сократиться почти вдвое — до 350–400 млрд руб. А доля вложений в объекты, которые ранее принадлежали иностранным компаниям и фондам, снизится с текущих 44% до 20%.

Похожий прогноз дали аналитики CORE.XP. Согласно их оценкам, инвестиции в недвижимость в 2024 году в России достигнут 400–500 млрд руб., а это означает, что снижение относительно 2023 года составит 33–53%. Общий объем инвестиций в российскую недвижимость по итогам 2023 года, по их подсчетам, достигнет 750–850 млрд руб. — это абсолютный рекорд для рынка, прирост к прошлому году составит 65–87%.

## 3.7. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Примечание: согласно п. 11г ФСО №7 «необходимо производить анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых для оценки объекта с приведением интервалов значений



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

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

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

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

- «Справочник оценщика Недвижимости – 2024, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022 г.;

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

- данные аналитического портала «СтатРиэлт», 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;

- Наличие водоема, леса;

- Общая площадь объекта;

- 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**

Согласно данным «Справочника оценщика Недвижимости – 2024, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2024 г..

Таблица 12. Значения корректирующих коэффициентов на имущественные права

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---|------------------|------------------------|------|
| <b>Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)</b>  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности                 | 0,87             | 0,85                   | 0,89 |
| Отношение удельной цены земельных участков 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 изменения 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.

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

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3542-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2024-goda>).

Таблица 13. *Корректировка на торг*

|  | При продаже объектов   | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ |
|--|--|----------------|-----------------|------------------------|
|  | <b>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</b> | 0,88           | 0,97            | <b>0,93</b>            |
|  | <b>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</b>                                       | 0,90           | 0,99            | <b>0,95</b>            |
|  | <b>Земли населенных пунктов под ИЖС, 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</b>              | 0,88           | 0,99            | <b>0,94</b>            |
|  | <b>ДНП 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</b>       | 0,81           | 0,99            | <b>0,90</b>            |
|  | <b>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</b>   | 0,76           | 0,97            | <b>0,87</b>            |
|  | <b>Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка</b>   | 0,63           | 0,92            | <b>0,78</b>            |
|  | <b>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</b>  | 0,72           | 0,95            | <b>0,88</b>            |

*Примечание:*

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

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

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

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

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

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

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

- *Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Республики Карелия, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и*

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

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

### **Разрешенное использование земельного участка**

Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения.

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

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

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

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

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

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

Средние значения соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешенного использования земельных участков, аналогичных по остальным параметрам.

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 14. 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                  |

### **Статус 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 15. Значения корректирующих коэффициентов на статус населенного пункта

| Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Доверительный интервал |       |
|--|------------------|------------------------|-------|
| <b>Под жилую застройку</b>   |                  |                        |       |
| Областной центр  | 1,000            | 1,000                  | 1,000 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                          | 0,820            | 0,810                  | 0,840 |
| Райцентры с развитой промышленностью   | 0,730            | 0,710                  | 0,750 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов   | 0,610            | 0,580                  | 0,630 |
| Прочие населенные пункты   | 0,490            | 0,460                  | 0,520 |

### **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 16. Значения корректирующих коэффициентов на удаленность от водных и лесных объектов

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---|------------------|------------------------|------|
| Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами | 0,82             | 0,80                   | 0,83 |

### **Рельеф**

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

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

Таблица 17. Значения корректирующих коэффициентов на рельеф

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

### **Охрана территории**

Размер корректировки определялся на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024, Земельные участки. Часть 1», под редакцией Лейфера Л.А, Нижний Новгород 2024 г.»

Таблица 18. Значения корректирующих коэффициентов на охрану территории

| <b>Земельные участки под жилую застройку</b>   |                  |                        |      |
|--|------------------|------------------------|------|
| Наименование коэффициента  | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
| Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории | 0,87             | 0,84                   | 0,90 |

## Благоустройство и дорожная инфраструктура 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 определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.07.2024 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3533-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>)

Таблица 19. *Корректировка на благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков*

| № | 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 <b>автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием</b> (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка  | 1,06           | 1,19            | 1,12             |
| 4 | Обеспеченные собственными внутренними <b>автодорогами и площадками с твердым покрытием</b> (в зависимости от качества)  | 1,00           | 1,17            | 1,08             |
| 5 | Обеспеченные подъездной <b>железнодорожной веткой</b> , смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - <b>для участков производственного и складского назначения</b> | 1,06           | 1,26            | 1,15             |
| 6 | <b>Огражденные</b> по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками   | 1,07           | 1,27            | 1,16             |
| 7 | Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками   | 1,04           | 1,09            | 1,06             |
| 8 | Обеспеченные системой <b>освещения</b> территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)  | 1,00           | 1,04            | 1,02             |

Примечания:

1. Данные корректировки определены для одиночного участка, предназначенного или планируемого под полную застройку по нормам размещения соответствующих строительных объектов. Для участков избыточной площади необходимо моделирование ситуации полной застройки и расчет данной корректировки как для нескольких участков.

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделка размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства

### Площадь объекта

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

$$C=b*S^n$$

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

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

b – коэффициент активности рынка;

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.07.2024 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3535-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2024-goda>)

Таблица 20. *Корректировка на площадь для земель населенных пунктов*

| Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением: | R <sup>2</sup> коэффициент детерминации | Коэффициент торможения | Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s) |
|---|---|------------------------|---|
|---|---|------------------------|---|

|                                |       |              |                                 |
|--------------------------------|-------|--------------|---------------------------------|
| более 1 млн. человек           | 0,771 | <b>-0,14</b> | $K_s = (S_o/S_a)^{\wedge-0,14}$ |
| от 400 тыс. до 1 млн. человек  | 0,684 | <b>-0,15</b> | $K_s = (S_o/S_a)^{\wedge-0,15}$ |
| от 50 тыс. до 400 тыс. человек | 0,665 | <b>-0,18</b> | $K_s = (S_o/S_a)^{\wedge-0,18}$ |
| поселения до 50 тыс. человек   | 0,629 | <b>-0,22</b> | $K_s = (S_o/S_a)^{\wedge-0,22}$ |

Таблица 21. Корректировка на площадь для разных категорий земельных участков

| Категория земельного участка   | R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации | Коэффициент торможения | Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s) |
|--|---|------------------------|--|
| <b>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения</b> | 0,646                                     | <b>-0,23</b>           | $K_s = (S_o/S_a)^{\wedge-0,23}$                    |
| <b>Земли сельскохозяйственного назначения</b>                                  | 0,689                                     | <b>-0,29</b>           | $K_s = (S_o/S_a)^{\wedge-0,29}$                    |

$$K_s = (S_o/S_a)^{\wedge-0,29}$$

S<sub>o</sub> – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S<sub>a</sub> – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

### **Снос ветхих зданий, строений и сооружений**

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.07.2024 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3532-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>).

Таблица 22. Корректировка на снос ветхих зданий, строений и сооружений

| Земельный участок для строительства  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|--|----------------|-----------------|------------------|
| Свободный (незастроенный)  |                |                 | <b>1,00</b>      |
| Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц | 0,83           | 0,98            | <b>0,92</b>      |

Примечание:

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

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома

- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать

### **Наличие коммуникаций**

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.07.2024 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3541-na-kommunikatsii-zemelnnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>).

Таблица 23. Размер корректировок на наличие коммуникаций

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные инженерными коммуникациями  |                |                 | <b>1,00</b>      |
| 2 | при наличии только одного вида коммуникаций:  |                |                 |                  |
| 3 | Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)  | 1,05           | 1,19            | <b>1,11</b>      |
| 4 | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное)   | 1,02           | 1,09            | <b>1,05</b>      |

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующая магистраль, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
|   | напряжением)  |                |                 |                  |
| 5 | Обеспеченные <b>водопроводом</b> (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)   | 1,01           | 1,13            | <b>1,06</b>      |
| 6 | Обеспеченные <b>канализацией</b> (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)   | 1,03           | 1,13            | <b>1,07</b>      |
| 7 | Обеспеченные центральным <b>газоснабжением природным газом</b>  | 1,07           | 1,29            | <b>1,16</b>      |
| 8 | Обеспеченные центральным <b>теплоснабжением</b>   | 1,07           | 1,21            | <b>1,13</b>      |

*Примечания:*

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
  2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
  3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
  4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
  5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.
- В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подсоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.*
- Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.*

### **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 (земельный участок) в рассматриваемой локации – существует. Рассматриваемый сектор рынка можно охарактеризовать как активный. Под активным понимается «рынок, характеризующийся средним уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на



подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей»<sup>13</sup>.

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

Таблица 24. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

| Площадь, кв.м | Рыночная стоимость 1 кв. м, руб. |                  |                  |
|---------------|----------------------------------|------------------|------------------|
|               | мин. из выборки                  | макс. из выборки | сред. из выборки |
| 998-1 800     | 233                              | 568              | 480              |

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, 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.

<sup>13</sup> 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 садоводства», категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения.

Представляется маловероятным изменение данного назначения. Данное назначение подразумевает Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд<sup>14</sup>.

#### **Физическая осуществимость**

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

Земельный участок, площадью 1500 +/- 27 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для садоводства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Карелия, Прионежский район, СНТ "Норик", участок №34, с кадастровым номером: 10:20:0031601:109 и земельный участок, площадью 1500 +/- 27 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для садоводства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Карелия, Прионежский район, СНТ "Норик", участок №33, с кадастровым номером: 10:20:0031601:131, коммуникации по границе.

Оценщик считает, что по критерию физически возможных вариантов использования наиболее эффективным будет для садоводства.

#### **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 садоводства.

#### **Максимальная эффективность**

Максимальная доходность подразумевает соответственно, коммерческое использование Объекта оценки. Из всех физически возможных и законодательно разрешенных видов использования

<sup>14</sup> Источник информации: <https://docs.cntd.ru/document/573114694>

не так уж и много вариантов, которые бы обеспечили наибольшую величину дохода и остаточную стоимость земельного участка.

***Учитывая тот факт, что разрешенное использование – это «для садоводства», принимаем данный вариант использования как единственно возможный.***

## 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 конкретным методам 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://rosrealty.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 для 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 в Республики Карелия 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, проанализирует 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 Республики Карелия районе расположения оцениваемого объекта.

### **Обоснование выбора единицы сравнения**

Республики Карелия

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

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

Можно выделить несколько основных критерий выбора единицы сравнения:

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

### **Формирование репрезентативной выборки**

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

Анализируя рынок земельных участков в Республики Карелия, 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 25. Описание объектов-аналогов

| Элемент сравнения   | Оцениваемый объект   | Объект-аналог №1  | Объект-аналог №2  | Объект-аналог №3  | Объект-аналог №4  |
|---|--|---|---|---|---|
| Местоположение  | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.<br>Почтовый адрес ориентира: Республика Карелия, Прионежский район, СНТ "Норик", участок №33 | Республика Карелия, Прионежский район, земельный участок по генплану № 89, расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 10:20:03 10 01, садоводческого товарищества "Ветеран-3" | Российская Федерация, Республика Карелия, Прионежский район, земельный участок по генплану № 164 расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 10:20:03 10 01, садоводческого товарищества "Ветеран-3" | Российская Федерация, Республика Карелия, Прионежский район, садоводческое некоммерческое товарищество «Ветеран-3».   | Республика Карелия, Прионежский район, садоводческое товарищество "Норик," земельный участок по генплану №75 расположен в северной части кадастрового квартала 10:20:03 16 01       |
| Кадастровый номер   | 10:20:0031601:131  | 10:20:0031001:89  | 10:20:0031001:984   | 10:20:0031001:881   | 10:20:0031601:79  |
| Статус населенного пункта   | Прочие населенные пункты   | Прочие населенные пункты  | Прочие населенные пункты  | Прочие населенные пункты  | Прочие населенные пункты  |
| Площадь земельного участка, кв. м   | 1500   | 1500  | 1800  | 1491  | 1524  |
| Ветхие строения   | Отсутствуют  | Отсутствуют   | Отсутствуют   | Отсутствуют   | Отсутствуют   |
| Удаленность от водных и лесных объектов                                   | На незначительном удалении   | На незначительном удалении  | На незначительном удалении  | На незначительном удалении  | На незначительном удалении  |
| Вид права   | Собственность  | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   |
| Категория земли   | Земли сельскохозяйственного назначения   | Земли сельскохозяйственного назначения  | Земли сельскохозяйственного назначения  | Земли сельскохозяйственного назначения  | Земли сельскохозяйственного назначения  |
| Вид разрешенного использования  | для садоводства  | Для садоводства   | Для садоводства   | под садовые участки. Территориальная зона СХ(С) «Зона некоммерческой садово-огороднической деятельности»  | Для садоводства   |
| Конфигурация, форма, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка | Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне   | Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне  | Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне  | Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне  | Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне  |
| Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков              | Не огорожен  | Не огорожен   | Не огорожен   | Не огорожен   | Не огорожен   |
| Коммуникации  | Коммуникации по границе  | Коммуникации по границе   | Коммуникации по границе   | Коммуникации по границе   | Коммуникации по границе   |
| Источник информации   | Данные предоставлены заказчиком  | <a href="https://www.avito.ru/petrozavodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_4_465763055">https://www.avito.ru/petrozavodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_4_465763055</a>   | <a href="https://www.avito.ru/petrozavodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_snt_dn_p_423261567">https://www.avito.ru/petrozavodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_snt_dn_p_423261567</a>                     | <a href="https://www.avito.ru/petrozavodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_snt_dn_p_4094176119">https://www.avito.ru/petrozavodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_snt_dn_p_4094176119</a> | <a href="https://www.avito.ru/pryazha/zemelnye_uchastki/uchastok_152_sot_snt_dnp_3373188639">https://www.avito.ru/pryazha/zemelnye_uchastki/uchastok_152_sot_snt_dnp_3373188639</a> |
| Цена предложения, руб.  | -  | 700 000   | 900 000   | 800 000   | 660 000   |
| Цена предложения, руб. за кв. м   | -  | 467   | 500   | 537   | 433   |
| Дата предложения  | 29.07.2024   | 12.07.2024  | 30.06.2024  | 28.07.2024  | 28.07.2024  |



| Элемент сравнения | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1   | Объект-аналог №2   | Объект-аналог №3   | Объект-аналог №4   |
|-------------------|--------------------|--|--|--|--|
| Комментарии       | -                  | Данные о стоимости, наличии/отсутствии строений на участке, наличии коммуникаций получены от представителя сайта застройщика. Данные о площади, ври, виде права уточнены публичной кадастровой карты | Данные о стоимости, наличии/отсутствии строений на участке, наличии коммуникаций получены от представителя сайта застройщика. Данные о площади, ври, виде права уточнены публичной кадастровой карты | Данные о стоимости, наличии/отсутствии строений на участке, наличии коммуникаций получены от представителя сайта застройщика. Данные о площади, ври, виде права уточнены публичной кадастровой карты | Данные о стоимости, наличии/отсутствии строений на участке, наличии коммуникаций получены от представителя сайта застройщика. Данные о площади, ври, виде права уточнены публичной кадастровой карты |



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

### **Определение поправок**

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

- Поправка на торг;
- Общая площадь.

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;
- Снос ветхих зданий, строений и сооружений;
- Категория земли / разрешенное использование;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Удаленность от водных объектов;
- Наличие/отсутствие улучшений;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков
- Условия рынка.

### **Скидка на торг**

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

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

Таблица 26. *Корректировка на торг*

|  | При продаже объектов   | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ |
|--|--|----------------|-----------------|------------------------|
|  | <b>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</b> | 0,88           | 0,97            | <b>0,93</b>            |
|  | <b>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</b>                                       | 0,90           | 0,99            | <b>0,95</b>            |
|  | <b>Земли населенных пунктов под ИЖС, 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</b>              | 0,88           | 0,99            | <b>0,94</b>            |
|  | <b>ДНП 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</b>       | 0,81           | 0,99            | <b>0,90</b>            |
|  | <b>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</b>   | 0,76           | 0,97            | <b>0,87</b>            |
|  | <b>Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка</b>   | 0,63           | 0,92            | <b>0,78</b>            |
|  | <b>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</b>  | 0,72           | 0,95            | <b>0,88</b>            |

Коэффициент корректировки составляет **0,900**.

### **Площадь объекта**

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

$$C=b*S^n$$

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

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

b – коэффициент активности рынка;

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.07.2024 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3535-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2024-goda>)

Таблица 27. *Корректировка на площадь для земель населенных пунктов*

| Земли населенных пунктов (города и пригородные) | R <sup>2</sup> коэффициент детерминации | Коэффициент торможения | Формула расчета корректировки на площадь, |
|---|---|------------------------|---|
|---|---|------------------------|---|

| земли) с населением:           |       |       | масштаб (K s)           |
|--------------------------------|-------|-------|-------------------------|
| более 1 млн. человек           | 0,771 | -0,14 | $K s = (So/Sa)^{-0,14}$ |
| от 400 тыс. до 1 млн. человек  | 0,684 | -0,15 | $K s = (So/Sa)^{-0,15}$ |
| от 50 тыс. до 400 тыс. человек | 0,665 | -0,18 | $K s = (So/Sa)^{-0,18}$ |
| поселения до 50 тыс. человек   | 0,629 | -0,22 | $K s = (So/Sa)^{-0,22}$ |

Таблица 28. Корректировка на площадь для разных категорий земельных участков

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

$$Ks=(So/Sa)^{-0,29}$$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

Таблица 29. Расчет поправки на общую площадь

| Наименование             | Оцениваемый объект    | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|--------------------------|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Общая площадь, кв. м     | 1 500,0               | 1 500,0   | 1 800,0   | 1 491,0   | 1 524,0   |
| Уравнение зависимости    | $y = (So/Sa)^{-0,29}$ |           |           |           |           |
| Корректировка на площадь | -                     | 1,000     | 1,054     | 0,998     | 1,005     |

### 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<sub>A</sub> - сумма корректировок по всем аналогам;

S<sub>1...n</sub> - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S<sub>1</sub> - сумма корректировок 1-го аналога;

S<sub>2</sub> - сумма корректировок 2-го аналога;

S<sub>n</sub> - 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 30. 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.                         | -                                      | 700 000                                | 900 000                                | 800 000  | 660 000                                |
| Цена предложения, руб. за кв. м                | -                                      | 467                                    | 500                                    | 537  | 433                                    |
| 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        | -                                      | 467                                    | 500                                    | 537  | 433                                    |
| 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        | -                                      | 467                                    | 500                                    | 537  | 433                                    |
| 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        | -                                      | 467                                    | 500                                    | 537  | 433                                    |
| Корректировка на условия рынка                 |  |  |  |  |  |
| Дата предложения                               | 29.07.2024                             | 12.07.2024                             | 30.06.2024                             | 28.07.2024   | 28.07.2024                             |
| Коэффициент корректировки                      | -                                      | 1,000                                  | 1,000                                  | 1,000  | 1,000                                  |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м        | -                                      | 467                                    | 500                                    | 537  | 433                                    |
| Торг   | -                                      | <b>Возможен</b>                        | <b>Возможен</b>                        | <b>Возможен</b>  | <b>Возможен</b>                        |
| Коэффициент корректировки                      | -                                      | 0,900                                  | 0,900                                  | 0,900  | 0,900                                  |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м        | -                                      | 420                                    | 450                                    | 483  | 390                                    |
| Корректировка на вид использования             |  |  |  |  |  |
| Категория земли                                | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения   | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Вид разрешенного использования                 | -                                      | Для садоводства                        | Для садоводства                        | под садовые участки. Территориальная зона СХ(С) «Зона некоммерческой садово-огороднической деятельности» | Для садоводства                        |
| Коэффициент корректировки                      | -                                      | 1,000                                  | 1,000                                  | 1,000  | 1,000                                  |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м        | -                                      | 420                                    | 450                                    | 483  | 390                                    |
| 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        | -                                      | 420                                    | 450                                    | 483  | 390                                    |
| Удаленность от водных и лесных объектов        | -                                      | На незначительном удалении             | На незначительном удалении             | На незначительном удалении   | На незначительном удалении             |
| Коэффициент корректировки                      | -                                      | 1,000                                  | 1,000                                  | 1,000  | 1,000                                  |

| Элемент сравнения  | Оцениваемый объект   | Объект-аналог №1   | Объект-аналог №2   | Объект-аналог №3   | Объект-аналог №4   |
|--|--|--|--|--|--|
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м  | -  | 420  | 450  | 483  | 390  |
| Корректировка на различие физических характеристик                                     |  |  |  |  |  |
| Площадь, кв. м   | 1 500,0  | 1 500,0  | 1 800,0  | 1 491,0  | 1 524,0  |
| Корректировка на площадь   | -  | <b>1,000</b>   | <b>1,054</b>   | <b>0,998</b>   | <b>1,005</b>   |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м  | -  | 420  | 474  | 482  | 392  |
| Ветхие строение  | Отсутствуют  | Отсутствуют  | Отсутствуют  | Отсутствуют  | Отсутствуют  |
| Коэффициент корректировки  | -  | 1,000  | 1,000  | 1,000  | 1,000  |
| Конфигурация, форма, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка              | Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне | Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне   | Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне | Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне | Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне |
| Коэффициент корректировки  | -  | 1,000  | 1,000  | 1,000  | 1,000  |
| Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков                           | Не огорожен  | Не огорожен  | Не огорожен  | Не огорожен  | Не огорожен  |
| Коэффициент корректировки  | -  | 1,000  | 1,000  | 1,000  | 1,000  |
| Коммуникации   | Коммуникации по границе  | Коммуникации по границе  | Коммуникации по границе  | Коммуникации по границе  | Коммуникации по границе  |
| Корректировка на коммуникации  | -  | 1,000  | 1,000  | 1,000  | 1,000  |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м  | -  | 420  | 474  | 482  | 392  |
| Коэффициент вариации   | 10%  | Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – от 10 до 20%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета |  |  |  |
| Удельный вес аналога   | -  | 0,27697  | 0,18586  | 0,27209  | 0,26508  |
| Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м                       | <b>439</b>   |  |  |  |  |
| Площадь оцениваемого земельного участка, кв. м   | <b>1 500</b>   |  |  |  |  |
| Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается | 658 500  |  |  |  |  |

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Земельный участок, площадью 1500 +/- 27 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для садоводства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Карелия, Прионежский район, СНТ "Норик", участок №34, с кадастровым номером: 10:20:0031601:109 и земельный участок, площадью 1500 +/- 27 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для садоводства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Карелия, Прионежский район, СНТ "Норик", участок №33, с кадастровым номером: 10:20:0031601:131, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 29.07.2024 округленно составляет<sup>15</sup>:

**1 317 000 (Один миллион триста семнадцать тысяч ) рублей, НДС не облагается**

<sup>15</sup> Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в 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 31. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для земельного участка

| Наименование объекта оценки   | Подход к оценке |               |               |
|---|-----------------|---------------|---------------|
|   | Затратный       | Сравнительный | Доходный      |
| Земельный участок, площадью 1500 +/- 27 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для садоводства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Карелия, Прионежский район, СНТ "Норик", участок №34, с кадастровым номером: 10:20:0031601:109 | Не применялся   | 658 500       | Не применялся |
| земельный участок, площадью 1500 +/- 27 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для садоводства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Карелия, Прионежский район, СНТ "Норик", участок №33, с кадастровым номером: 10:20:0031601:131 | Не применялся   | 658 500       | 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 вычлнить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Для определения рыночной стоимости Земельного участка был применен только сравнительный подход. Весовой коэффициент для него равен единице.

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

Таблица 32. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости земельного участка

| Земельный участок, площадью 1500 +/- 27 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для садоводства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Карелия, Прионежский район, СНТ "Норик", участок №34, с кадастровым номером: 10:20:0031601:109 |               |             |
|---|---------------|-------------|
| Показатель  | Значение      | Вес подхода |
| Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается  | 658 500       | 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  | 658 500       |             |

Таблица 33. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости земельного участка

|  |                 |                    |
|--|-----------------|--------------------|
| <p align="center"><b>Земельный участок, площадью 1500 +/- 27 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для садоводства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Карелия, Прионежский район, СНТ "Норик", участок №33, с кадастровым номером: 10:20:0031601:131</b></p> |                 |                    |
| <b>Показатель</b>  | <b>Значение</b> | <b>Вес подхода</b> |
| Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается   | 658 500         | 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   | 658 500         |                    |

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом допустимого округления составляет<sup>16</sup>:

**1 317 000 (Один миллион триста восемнадцать тысяч) рублей**

<sup>16</sup> Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации 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 34. Шкала ликвидности<sup>17</sup>

| Показатель ликвидности         | Высокая | Средняя | Низкая  | Отсутствует  |
|--------------------------------|---------|---------|---|--|
| Примерный срок реализации, дни | 0-90    | 90-365  | Более 365 (предполагается, что достоверное определение срока экспозиции возможно) | Достоверное определение/ прогнозирование срока экспозиции невозможно |

Таблица 35. Сроки экспозиции загородной недвижимости<sup>18</sup>

| № | Объекты недвижимости   | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ <sup>2</sup> | По регионам <sup>3</sup> |          |          |
|---|--|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
|   |  |                |                 |                                     | А группа                 | Б группа | В группа |
| 1 | Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)   | 2              | 10              | 6                                   | 5                        | 6        | 7        |
| 2 | Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства   | 3              | 12              | 7                                   | 6                        | 7        | 8        |
| 3 | Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры | 6              | 21              | 12                                  | 10                       | 11       | 14       |
| 4 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства                     | 11             | 21              | 14                                  | 12                       | 13       | 17       |

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 3 до 12 месяцев. Исходя из информации, представленной в таблице «Шкала ликвидности» настоящего отчета, оцениваемый объект характеризуется низкой степенью ликвидности, таким образом, срок экспозиции принят как среднее значение и составляет 7 месяцев.

<sup>17</sup> Источник информации: «Методические рекомендации по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога». (Рекомендовано к применению решением Комитета по залогам и оценке АБР от 27.04.2021г.).

<sup>18</sup> <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 ( $t_i$ ) 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 1 317 000 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 **7 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**  $t_d = t_r - t_f = 7 - 1 = 6$  **месяцев = 0,500000 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/](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:

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

$$k_l = \frac{0,85}{\left(1 + \frac{0,160}{12}\right)^{0,5000 \cdot 12}} = 0,79$$

- 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  $k_l$ :

$$1\ 317\ 000,00 \times 0,79 = 1\ 040\ 430$$

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

**1 040 000 (Один миллион сорок тысяч ) рублей**

## 9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 36. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки<sup>19</sup>:

| Итоговая величина стоимости объекта оценки  |   |
|---|---|
| Рыночная стоимость, руб.  | <b>1 317 000 (Один миллион триста семнадцать тысяч ) рублей</b> |
| Ликвидационная стоимость, руб.  | <b>1 040 000 (Один миллион сорок тысяч ) рублей</b>             |
| в том числе:  |   |
| Элемент объекта оценки  | Рыночная стоимость, руб.  |
| Земельный участок, площадью 1500 +/- 27 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для садоводства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Карелия, Прионежский район, СНТ "Норик", участок №34, с кадастровым номером: 10:20:0031601:109 | <b>658 500 (Шестьсот пятьдесят восемь тысяч пятьсот) руб.</b>   |
| Земельный участок, площадью 1500 +/- 27 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для садоводства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Карелия, Прионежский район, СНТ "Норик", участок №33, с кадастровым номером: 10:20:0031601:131 | <b>658 500 (Шестьсот пятьдесят восемь тысяч пятьсот) руб.</b>   |

Объектом оценки является земельный участок.

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

<sup>19</sup> 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 от 14.04.2022 № 200 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России;
- Федеральный стандарт оценки от 14.04.2022 № 200 «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России;
- Федеральный стандарт оценки от 14.04.2022 № 200 «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России;
- Федеральный стандарт оценки от 14.04.2022 № 200 «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России;
- Федеральный стандарт оценки от 14.04.2022 № 200 «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России;
- Федеральный стандарт оценки от 14.04.2022 № 200 «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России, с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СФСО»».
- 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.;
- 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](http://www.cbr.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.russianrealty.ru](http://www.russianrealty.ru), <http://realty.dmir.ru>, [www.realto.ru](http://www.realto.ru), [www.incom.ru](http://www.incom.ru), <http://orsn.rambler.ru> и др.

## 11. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

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



## 11.1. ФОТОМАТЕРИАЛЫ





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

*Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190242172*

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Карелия  
полное наименование органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.07.2024, поступившего на рассмотрение 24.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок   |  |
|---|--|
| вид объекта недвижимости  |  |
| Лист № 1 раздела 1  | Всего листов раздела 1: 3  |
| Всего разделов: 8   |  |
| Всего листов выписки: 16  |  |
| 24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190242172  |  |
| Кадастровый номер:  | 10:20:0031601:131  |
| Номер кадастрового квартала:  | 10:20:0031601  |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 16.05.2013   |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:  | данные отсутствуют   |
| Местоположение:   | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Карелия, Прионежский район, СНТ "Норик", участок №33. |
| Площадь:  | 1500 +/- 27  |
| Кадастровая стоимость, руб.:  | 313670.31  |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:   | данные отсутствуют   |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:   | 10:20:0031601:97   |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:  | данные отсутствуют   |
| Категория земель:   | Земли сельскохозяйственного назначения   |
| Виды разрешенного использования:  | для садоводства  |
| Сведения о кадастровом инженере:  | Рудометова Анфиса Олеговна, дата завершения кадастровых работ: 26.04.2013  |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:  | данные отсутствуют   |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:       | данные отсутствуют   |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны: | данные отсутствуют   |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8016B7401CB38D0B31764CDDC825168


Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

| Земельный участок   |  |  |                          |
|---|--|--|--------------------------|
| вид объекта недвижимости  |  |  |                          |
| Лист № 2 раздела 1  | Всего листов раздела 1: 3  | Всего разделов: 8  | Всего листов выписки: 16 |
| 24.07.2024г. № КУВИИ-001/2024-190242172   |  |  |                          |
| Кадастровый номер:  |  | 10:20:0031601:131  |                          |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:  | данные отсутствуют   |  |                          |
| Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:  | данные отсутствуют   |  |                          |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:  | данные отсутствуют   |  |                          |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:  | данные отсутствуют   |  |                          |
| Условный номер земельного участка:  | данные отсутствуют   |  |                          |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют   |  |                          |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:  | данные отсутствуют   |  |                          |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:   | данные отсутствуют   |  |                          |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:   | данные отсутствуют   |  |                          |
| Статус записи об объекте недвижимости:  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"   |  |                          |
| Особые отметки:   | Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 10:20:0031601:97. Сведения об |  |                          |
|   |  | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  |                          |
| полное наименование должности   |  | Сертификат: 00B0056B7401C838D0B35764C0C8425168<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 27.06.2023 по 18.09.2024 |                          |
|   |  | Инициалы, фамилия  |                          |

| Земельный участок                      |                           |  |                          |
|--|---------------------------|--|--------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                           |  |                          |
| Лист № 3 раздела 1                     | Всего листов раздела 1: 3 | Всего разделов: 8  | Всего листов выписки: 16 |
| 24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190242172 |                           |  |                          |
| Кадастровый номер:                     |                           | 10:20:0031601:131  |                          |
|  |                           | ограничения права на объект недвижимости, обременения данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.02.2016; реквизиты документа-основания: постановление "Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил РФ, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны" от 05.05.2014 № 405 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.04.2022; реквизиты документа-основания: приказ "Об изменении границ запретной зоны военного объекта - Хвойного лесничества Министерства обороны Российской Федерации" от 02.07.2021 № 597 выдан: Заместитель министра обороны Российской Федерации ; приказ "Об изменении границ запретной зоны военного объекта - Хвойного лесничества Министерства обороны Российской Федерации" от 11.09.2020 № 1012 выдан: Заместитель министра обороны Российской Федерации ; об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил РФ, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны от 05.05.2014 № 405 выдан: Правительство Российской Федерации . |                          |
| Получатель выписки:                    |                           | Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893  |                          |

|                               |  |  |                   |  |
|-------------------------------|--|--|-------------------|--|
|                               |  | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  |                   |  |
|                               |  | Сертификат: 00B0056B7401C838D0B35764C0C8425168<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 27.06.2023 по 18.09.2024 |                   |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |  |

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

Раздел 2 Лист 4

| Земельный участок                      |   |                   |  |
|--|---|-------------------|--|
| вид объекта недвижимости               |   |                   |  |
| Лист № 1 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 3   | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 16   |
| 24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190242172 |   |                   |  |
| Кадастровый номер:                     |   | 10:20:0031601:131 |  |
| 1                                      | Правообладатель (правообладатели):  | 1.1               | Лобанова Анастасия Сергеевна   |
|  | 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<br>10:20:0031601:131-10/032/2021-3<br>24.06.2021 12:27:53                |
| 3                                      | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                    | 3.1               | данные отсутствуют   |
| 4                                      | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  |                   |  |
| 4.1                                    | вид:  |                   | Ипотека в силу закона  |
|  | дата государственной регистрации:   |                   | 24.06.2021 12:27:53  |
|  | номер государственной регистрации:  |                   | 10:20:0031601:131-10/032/2021-4  |
|  | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   |                   | Срок действия с 24.06.2021 на 180 месяцев с даты фактического предоставления кредита   |
|  | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  |                   | ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195 |
|  | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица  |                   | данные отсутствуют   |
|  | основание государственной регистрации:  |                   | Договор купли-продажи земельных участков, выдан 23.06.2021                             |
|  |   |                   | Кредитный договор, № 95108499, выдан 23.06.2021  |
|  | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: |                   | данные отсутствуют   |

|                               |  |   |                   |
|-------------------------------|--|---|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |    | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               | Сертификат: 00B8056B7401CB38D0B35764C8C8425168<br>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 27.06.2023 по 18.09.2024 |   |                   |

| Земельный участок                       |  |                     |
|---|--|---------------------|
| вид объекта недвижимости                |  |                     |
| Лист № 2 раздела 2                      | Всего листов раздела 2: 3  | Всего разделов: 8   |
| 24.07.2024г. № КУВИИ-001/2024-190242172 |  |                     |
| Кадастровый номер:                      |  | 10:20:0031601:131   |
|   | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:  | данные отсутствуют  |
|   | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:   |                     |
|   | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:  |                     |
| 5                                       | Договоры участия в долевом строительстве:  | не зарегистрировано |
| 6                                       | Заявленные в судебном порядке права требования:  | данные отсутствуют  |
| 7                                       | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица   | данные отсутствуют  |
| 8                                       | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:   | данные отсутствуют  |
| 9                                       | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   | данные отсутствуют  |
| 10                                      | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:  | данные отсутствуют  |
| 11                                      | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют         |

|                               |  |                   |
|-------------------------------|--|-------------------|
|                               | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  |                   |
|                               | Сертификат: 00B0056B7401C838D0B35764C0C8425168<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024 |                   |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |

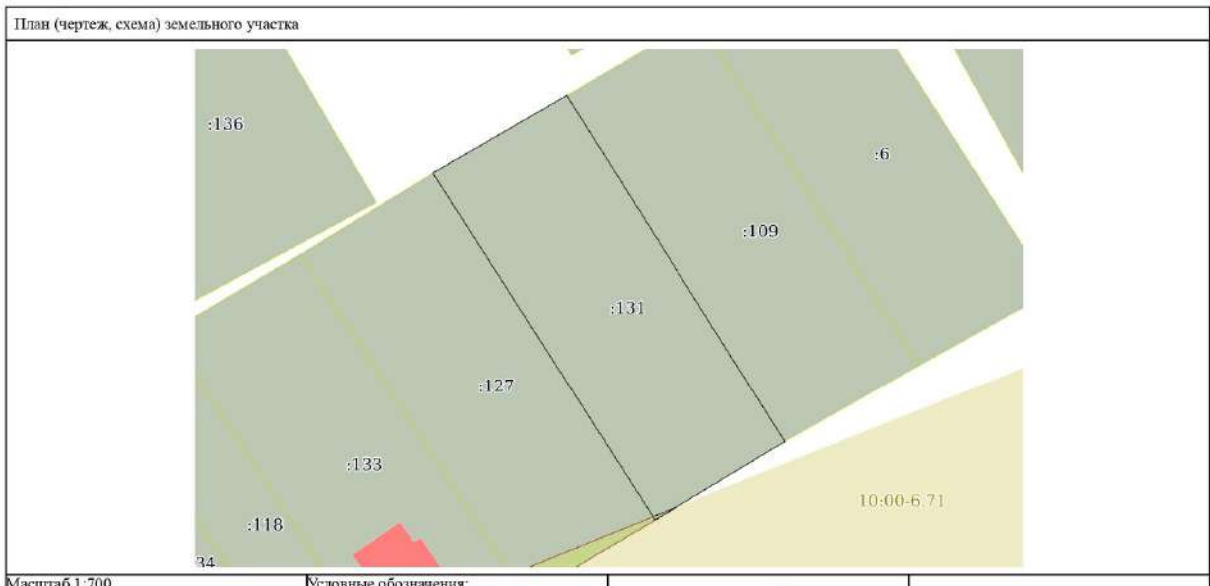
|  |  |                    |                          |
|--|--|--------------------|--------------------------|
| Земельный участок                      |  |                    |                          |
| вид объекта недвижимости               |  |                    |                          |
| Лист № 3 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 3  | Всего разделов: 8  | Всего листов выписки: 16 |
| 24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190242172 |  |                    |                          |
| Кадастровый номер:                     |  | 10:20:0031601:131  |                          |
| 11                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют |                          |

|                               |  |                      |                   |
|-------------------------------|--|----------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН    | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |  | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |                   |
|                               | Сертификат: 00B056B7404C838D0B35764C0C8425168                                      |                      |                   |
|                               | Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ   |                      |                   |
|                               | Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024  |                      |                   |



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

|  |                           |                   |                          |
|--|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок                      |                           |                   |                          |
| вид объекта недвижимости               |                           |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 3                     | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 16 |
| 24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190242172 |                           |                   |                          |
| Кадастровый номер:                     |                           | 10:20:0031601:131 |                          |



|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
|                               |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  |                   |
|                               | Сертификат: 00B050B7401C838D0B35764C0C8425168<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024 |                   |
| Полное наименование должности |   | Инициалы, фамилия |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

|  |                             |                   |                          |
|--|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок                      |                             |                   |                          |
| вид объекта недвижимости               |                             |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 3.1                   | Всего листов раздела 3.1: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 16 |
| 24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190242172 |                             |                   |                          |
| Кадастровый номер:                     |                             | 10:20:0031601:131 |                          |

| Описание местоположения границ земельного участка |             |          |                   |                              |                                   |                                     |   |
|---|-------------|----------|-------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---|
| № п/п   | Номер точки |          | Дирекционный угол | Горизонтальное проложение, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков |
|   | начальная   | конечная |                   |                              |                                   |                                     |   |
| 1   | 2           | 3        | 4                 | 5                            | 6                                 | 7                                   | 8   |
| 1   | 1.1.1       | 1.1.2    | 147°43.3'         | 63.2                         | -                                 | 10:20:0031601:109                   | адрес отсутствует   |
| 2   | 1.1.2       | 1.1.3    | 238°55.9'         | 23.47                        | -                                 | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют  |
| 3   | 1.1.3       | 1.1.4    | 327°23.0'         | 63.64                        | -                                 | 10:20:0031601:127                   | адрес отсутствует   |
| 4   | 1.1.4       | 1.1.1    | 59°57.8'          | 23.85                        | -                                 | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют  |

|                               |  |                   |
|-------------------------------|--|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>1<br>Сертификат: 00B056B7401C838D1B35764C9C8425168<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024 | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |  |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

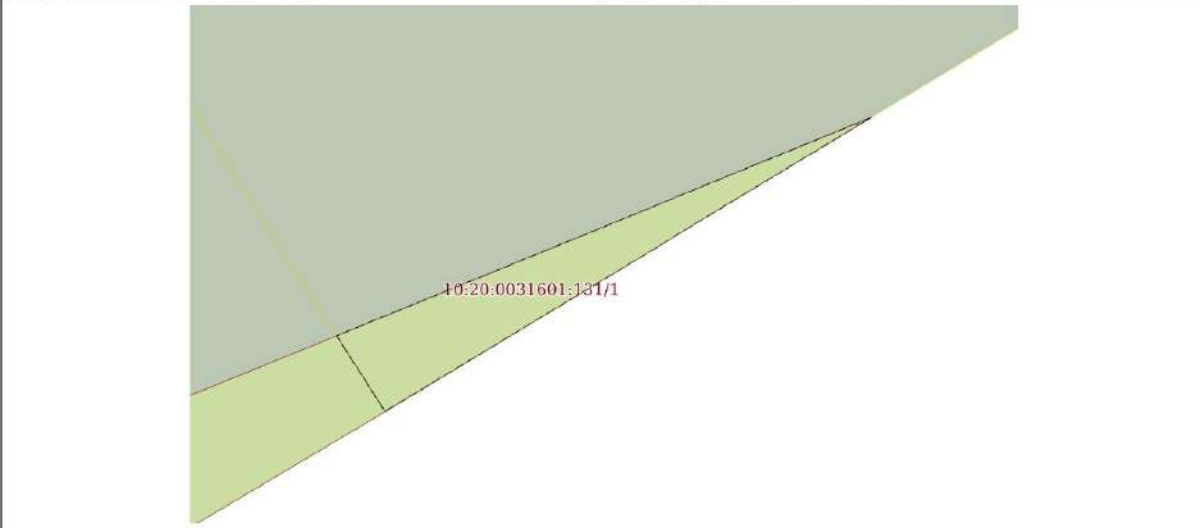
|  |                             |                   |                          |
|--|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок                      |                             |                   |                          |
| вид объекта недвижимости               |                             |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 3.2                   | Всего листов раздела 3.2: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 16 |
| 24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190242172 |                             |                   |                          |
| Кадастровый номер:                     |                             | 10:20:0031601:131 |                          |

Сведения о характерных точках границы земельного участка

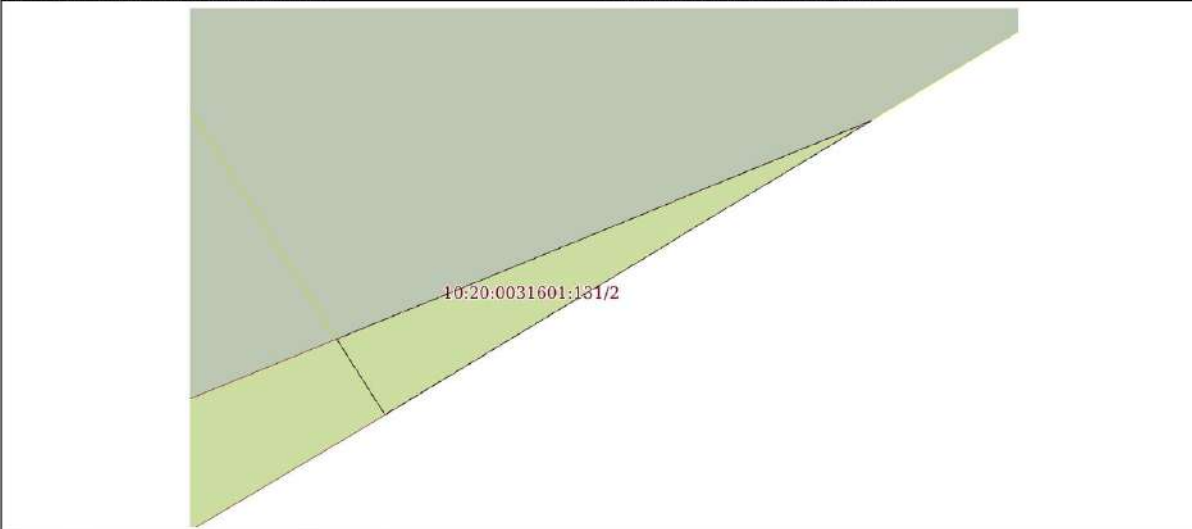
| Номер точки | Координаты, м |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|-------------|---------------|------------|-----------------------------------|---|
|             | X             | Y          |                                   |   |
| 1           | 2             | 3          | 4                                 | 5   |
| 1           | 342586.86     | 1495979.08 | Закрепление отсутствует           | 0.2   |
| 2           | 342533.43     | 1496012.83 | Закрепление отсутствует           | 0.2   |
| 3           | 342521.32     | 1495992.73 | Закрепление отсутствует           | 0.2   |
| 4           | 342574.92     | 1495958.43 | Закрепление отсутствует           | 0.2   |
| 1           | 342586.86     | 1495979.08 | Закрепление отсутствует           | 0.2   |

|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>1<br>Сертификат: 00B0050B7401C838D0B35764C0C8425108<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 27.06.2023 по 18.09.2024 | ИВНИНАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |   |                   |

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

|  |                           |  |                          |
|--|---------------------------|--|--------------------------|
| Земельный участок  |                           |  |                          |
| вид объекта недвижимости   |                           |  |                          |
| Лист № 1 раздела 4   | Всего листов раздела 4: 2 | Всего разделов: 8                        | Всего листов выписки: 16 |
| 24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190242172   |                           |  |                          |
| Кадастровый номер:   |                           | 10:20:0031601:131                        |                          |
| План (чертеж, схема) части земельного участка                                      |                           | Учетный номер части: 10:20:0031601:131/1 |                          |
|  |                           |  |                          |
| Масштаб 1:30   | Условные обозначения:     |  |                          |

|                               |  |                   |
|-------------------------------|--|-------------------|
|                               |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>   |                   |
| Полное наименование должности | <p>Сертификат: 00B0056B7401C838D0B35764C0C8425168<br/>4<br/>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p> | Инициалы, фамилия |

|  |                           |  |                          |
|--|---------------------------|--|--------------------------|
| Земельный участок  |                           |  |                          |
| вид объекта недвижимости   |                           |  |                          |
| Лист № 2 раздела 4   | Всего листов раздела 4: 2 | Всего разделов: 8                        | Всего листов выписки: 16 |
| 24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190242172   |                           |  |                          |
| Кадастровый номер:   |                           | 10:20:0031601:131                        |                          |
| План (чертеж, схема) части земельного участка                                      |                           | Учетный номер части: 10:20:0031601:131/2 |                          |
|  |                           |  |                          |
| Масштаб 1:30   | Условные обозначения:     |  |                          |

|                               |  |                      |                   |
|-------------------------------|--|----------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН    | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |  | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |                   |
|                               | Сертификат: 00B0050B7404C838D0B35764C0C8425108                                     |                      |                   |
|                               | Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ   |                      |                   |
|                               | Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024  |                      |                   |

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

| Земельный участок                      |                             |   |                          |
|--|-----------------------------|---|--------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                             |   |                          |
| Лист № 1 раздела 4.1                   | Всего листов раздела 4.1: 3 | Всего разделов: 8   | Всего листов выписки: 16 |
| 24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190242172 |                             |   |                          |
| Кадастровый номер:                     |                             | 10:20:0031601:131   |                          |
| Учетный номер части                    | Площадь, м2                 | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости  |                          |
| 1                                      | 2                           | 3   |                          |
| 10.20.0031601:131/1                    | 1                           | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил РФ, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны" от 05.05.2014 № 405 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Постановление Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 405 «Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны" п.12; Реестровый номер границы: 10.00.2.67   |                          |
| 10.20.0031601:131/2                    | 1                           | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об изменении границ запретной зоны военного объекта - Хвойного лесничества Министерства обороны Российской Федерации" от 02.07.2021 № 597 выдан: Заместитель министра обороны Российской Федерации ; приказ "Об изменении границ запретной зоны военного объекта - Хвойного лесничества Министерства обороны Российской Федерации" от 11.09.2020 № 1012 выдан: Заместитель министра обороны Российской Федерации ; об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил РФ, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны от 05.05.2014 № 405 выдан: Правительство Российской Федерации ; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 05.05.2014 г. № 405 (ред. от 27.07.2017) "Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны" на территории охранной зоны военного объекта без специального разрешения федерального органа исполнительной власти (федерального государственного органа), в ведении которого находится военный объект, запрещается: а) проживание и (или) нахождение физических лиц; б) осуществление хозяйственной и иной деятельности в соответствии с настоящим Положением; в) размещение объектов производственного, социально-бытового и |                          |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B0056B7401C838D0B35764C0C8425168

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 27.06.2023 по 18.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

| Земельный участок                      |   |                   |                          |
|--|---|-------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости               |   |                   |                          |
| Лист № 2 раздела 4.1                   | Всего листов раздела 4.1: 3   | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 16 |
| 24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190242172 |   |                   |                          |
| Кадастровый номер:                     |   | 10:20:0031601:131 |                          |
|  | <p>ного назначения, устройство туристических лагерей и зон отдыха, размещение и оборудование стоянок автотранспорта, разведение открытого огня (костров), стрельба из любых видов оружия, использование взрывных устройств и пиротехнических средств, проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, за исключением противопожарных и других мероприятий по обеспечению безопасности военного объекта, в том числе фитосанитарных мероприятий, любыми лицами, за исключением лиц, обеспечивающих функционирование военного объекта или использующих его. На территории зоны охраняемого военного объекта строительство объектов капитального строительства, ввод в эксплуатацию оборудования, создающего искусственные, в том числе индустриальные, радиопомехи, а также размещение и эксплуатация стационарного или переносного приёмо-передающего оборудования с мощностью передатчиков более 5 Вт осуществляются исключительно по согласованию с федеральным органом исполнительной власти (федеральным государственным органом), в ведении которого находится военный объект. При этом параметры электромагнитной совместимости оборудования, создающего радиопомехи военному объекту, определяются по внешней границе зоны охраняемого военного объекта. На территории зоны охраняемого военного объекта не допускается ликвидация дорог и переправ, а также осушение и отведение русел рек. На территории запретной зоны запрещается строительство объектов капитального строительства производственного, социально-бытового и иного назначения, а также проведение ландшафтно-реабилитационных, рекреационных и иных работ, создающих угрозу безопасности военного объекта и сохранности находящегося на нём имущества. В пределах запретной зоны не допускается устройство стрельбищ и тиров, стрельба из всех видов оружия, а также использование взрывных устройств и пиротехнических средств. Использование расположенных в границах запретной зоны водных объектов и воздушного пространства над ней регулируется нормами водного и воздушного законодательства Российской Федерации. На территории специальной зоны ведение хозяйственной деятельности, строительство объектов капитального строительства, проживание и (или) нахождение физических лиц осуществляются по согласованию с федеральным органом исполнительной власти (федеральным государственным органом), в ведении которого находится военный объект. В зависимости от местных условий и специфики военного объекта, для обеспечения функционирования которого устанавливается запретная зона, федеральным органом исполнительной власти (федеральным государственным органом), в ведении которого находится военный объект, могут устанавливаться по согласованию с федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими проведение государственной политики и нормативно-правовое регулирование в соответствующих сферах деятельности, ограничения на транзитный проезд, заход судов, пролёт самолётов, рыболовство, охоту и купание в водоёмах. Отчуждение объектов недвижимого имущества, расположенных на территории запретной зоны, специальной зоны и создающих угрозу безопасности военного объекта и сохранности находящегося на нём имущества, осуществляется в установленном законодательством РФ порядке. ; Реестровый номер границы: 10:00-6.71; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Запретная зона военного объекта - Хвойное лесничество Министерства обороны</p> |                   |                          |

|                               |  |                   |
|-------------------------------|--|-------------------|
|                               | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  |                   |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | Сертификат: 00B8056B7401C838D0B35764C0C8425168<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 27.06.2023 по 18.09.2024 | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |

|   |                             |                   |                          |
|---|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок   |                             |                   |                          |
| вид объекта недвижимости  |                             |                   |                          |
| Лист № 3 раздела 4.1  | Всего листов раздела 4.1: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 16 |
| 24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190242172                            |                             |                   |                          |
| Кадастровый номер:  |                             | 10:20:0031601:131 |                          |
| Российской Федерации; Тип зоны: Запретная зона при военном складе |                             |                   |                          |

|                               |  |  |
|-------------------------------|--|--|
|                               |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>1</p> <p>Сертификат: 00B0050B7404C838D0B35764C0C8425108</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p> |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ  |  |



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

|  |                             |                   |                          |
|--|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок                      |                             |                   |                          |
| вид объекта недвижимости               |                             |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 4.2                   | Всего листов раздела 4.2: 2 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 16 |
| 24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190242172 |                             |                   |                          |
| Кадастровый номер:                     |                             | 10:20:0031601:131 |                          |

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 10:20:0031601:131/1

Система координат МСК-10

| Номер точки | Координаты, м |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|-------------|---------------|------------|-----------------------------------|---|
|             | X             | Y          |                                   |   |
| 1           | 2             | 3          | 4                                 | 5   |
| 1           | 342523.26     | 1495995.95 | -                                 | -   |
| 2           | 342521.82     | 1495992.41 | -                                 | -   |
| 3           | 342521.32     | 1495992.73 | Закрепление отсутствует           | 0.2   |
| 1           | 342523.26     | 1495995.95 | -                                 | -   |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B0056B7401C8B8D0B35764C0C8425168

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 27.06.2023 по 18.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

| Земельный участок   |                             |                   |                                   |   |
|---|-----------------------------|-------------------|-----------------------------------|---|
| вид объекта недвижимости  |                             |                   |                                   |   |
| Лист № 2 раздела 4.2  | Всего листов раздела 4.2: 2 |                   | Всего разделов: 8                 | Всего листов выписки: 16  |
| 24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190242172                                  |                             |                   |                                   |   |
| Кадастровый номер:  |                             | 10:20:0031601:131 |                                   |   |
| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка |                             |                   |                                   |   |
| Учетный номер части: 10:20:0031601:131/2                                |                             |                   |                                   |   |
| Система координат   |                             |                   |                                   |   |
| Номер точки   | Координаты, м               |                   | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|   | X                           | Y                 |                                   |   |
| 1   | 2                           | 3                 | 4                                 | 5   |
| 1   | 342523.26                   | 1495995.95        | -                                 | -   |
| 2   | 342521.32                   | 1495992.73        | -                                 | -   |
| 3   | 342521.82                   | 1495992.41        | -                                 | -   |
| 1   | 342523.26                   | 1495995.95        | -                                 | -   |

|                               |  |  |                   |  |
|-------------------------------|--|--|-------------------|--|
|                               |  | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  |                   |  |
|                               |  | Сертификат: 00B8056B7404C838D1B35764C0C8425168<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 27.06.2023 по 18.09.2024 |                   |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |  |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190244808

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Карелия  
полное наименование органа регистрации прав  
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.07.2024, поступившего на рассмотрение 24.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок   |  |
|---|--|
| вид объекта недвижимости  |  |
| Лист № 1 раздела 1  | Всего листов раздела 1: 3  |
| Всего разделов: 5   |  |
| Всего листов выписки: 9   |  |
| 24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190244808  |  |
| Кадастровый номер:  | 10:20:0031601:109  |
| Номер кадастрового квартала:  | 10:20:0031601  |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 28.12.2012   |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:  | данные отсутствуют   |
| Местоположение:   | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Карелия, Прионежский район, СНТ "Норик", участок №34. |
| Площадь:  | 1500 +/- 27  |
| Кадастровая стоимость, руб.:  | 313670.31  |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:   | данные отсутствуют   |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:   | 10:20:0031601:97   |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:  | данные отсутствуют   |
| Категория земель:   | Земли сельскохозяйственного назначения   |
| Виды разрешенного использования:  | для садоводства  |
| Сведения о кадастровом инженере:  | Рудометова Анфиса Олеговна, дата завершения кадастровых работ: 03.12.2012  |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:  | данные отсутствуют   |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:       | данные отсутствуют   |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны: | данные отсутствуют   |



|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|-------------------|

| Земельный участок   |  |
|---|--|
| вид объекта недвижимости  |  |
| Лист № 2 раздела 1  | Всего листов раздела 1: 3  |
| Всего разделов: 5   |  |
| Всего листов выписки: 9   |  |
| 24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190244808  |  |
| Кадастровый номер:  | 10:20:0031601:109  |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:  | данные отсутствуют   |
| Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:  | данные отсутствуют   |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:  | данные отсутствуют   |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:  | данные отсутствуют   |
| Условный номер земельного участка:  | данные отсутствуют   |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют   |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:  | данные отсутствуют   |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:   | данные отсутствуют   |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:   | данные отсутствуют   |
| Статус записи об объекте недвижимости:  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"   |
| Особые отметки:   | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют. |

|  |   |
|--|---|
|  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |   |
| 1  | ИНЦИНАЛЫ, ФАМИЛИЯ   |
| Полное наименование должности  | Сертификат: 00B0056B7401C838D0B35764C0C8425168<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 27.06.2023 по 18.09.2024 |

|  |                           |   |                         |
|--|---------------------------|---|-------------------------|
| Земельный участок                      |                           |   |                         |
| вид объекта недвижимости               |                           |   |                         |
| Лист № 3 раздела 1                     | Всего листов раздела 1: 3 | Всего разделов: 5   | Всего листов выписки: 9 |
| 24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190244808 |                           |   |                         |
| Кадастровый номер:                     |                           | 10:20:0031601:109   |                         |
| Получатель выписки:                    |                           | Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893 |                         |

|                               |   |  |
|-------------------------------|---|--|
|                               |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B0050B7404C838D0B35764C0C8425108<br/>4<br/>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p> |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ   |  |

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

Раздел 2 Лист 4

| Земельный участок                      |   |  |   |
|--|---|--|---|
| вид объекта недвижимости               |   |  |   |
| Лист № 1 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 3   | Всего разделов: 5  | Всего листов выписки: 9   |
| 24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190244808 |   |  |   |
| Кадастровый номер:                     |   | 10:20:0031601:109  |   |
| 1                                      | Правообладатель (правообладатели):  | 1.1  | Лобанова Анастасия Сергеевна  |
|  | 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<br>10:20:0031601:109-10/032/2021-4<br>24.06.2021 12:30:10 |
| 3                                      | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                    | 3.1  | данные отсутствуют  |
| 4                                      | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  |  |   |
| 4.1                                    | вид:  | Ипотека в силу закона  |   |
|  | дата государственной регистрации:   | 24.06.2021 12:30:10  |   |
|  | номер государственной регистрации:  | 10:20:0031601:109-10/032/2021-5  |   |
|  | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | Срок действия с 24.06.2021 на 180 месяцев с даты предоставления кредита                |   |
|  | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195 |   |
|  | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица  | данные отсутствуют   |   |
|  | основание государственной регистрации:  | Договор купли-продажи земельных участков, выдан 23.06.2021                             |   |
|  |   | Кредитный договор, № 95108499, выдан 23.06.2021  |   |
|  | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют   |   |

|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               | Сертификат: 00B8056B7401C838D1B35764C8C8425168<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 27.06.2023 по 18.09.2024 |                   |

| Земельный участок                      |  |                     |
|--|--|---------------------|
| вид объекта недвижимости               |  |                     |
| Лист № 2 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 3  | Всего разделов: 5   |
| 24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190244808 |  |                     |
| Кадастровый номер:                     | 10:20:0031601:109  |                     |
|  | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;  | данные отсутствуют  |
|  | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной;   |                     |
|  | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;  |                     |
| 5                                      | Договоры участия в долевом строительстве:  | не зарегистрировано |
| 6                                      | Заявленные в судебном порядке права требования:  | данные отсутствуют  |
| 7                                      | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица   | данные отсутствуют  |
| 8                                      | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:   | данные отсутствуют  |
| 9                                      | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   | данные отсутствуют  |
| 10                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:  | данные отсутствуют  |
| 11                                     | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют         |

|                               |  |   |                   |
|-------------------------------|--|---|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |    | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               | Сертификат: 00B0056B7401C838D0B35764C0C8425168<br>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 27.06.2023 по 18.09.2024 |   |                   |

|  |  |                    |                         |
|--|--|--------------------|-------------------------|
| Земельный участок                      |  |                    |                         |
| вид объекта недвижимости               |  |                    |                         |
| Лист № 3 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 3  | Всего разделов: 5  | Всего листов выписки: 9 |
| 24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190244808 |  |                    |                         |
| Кадастровый номер:                     |  | 10:20:0031601:109  |                         |
| 11                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют |                         |

|                               |  |                   |                   |
|-------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ   | 1                 |                   |
|                               | Сертификат: 00B056B7404C838D0B35764C0C8425168                                      |                   |                   |
|                               | Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ   |                   |                   |
|                               | Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024  |                   |                   |



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

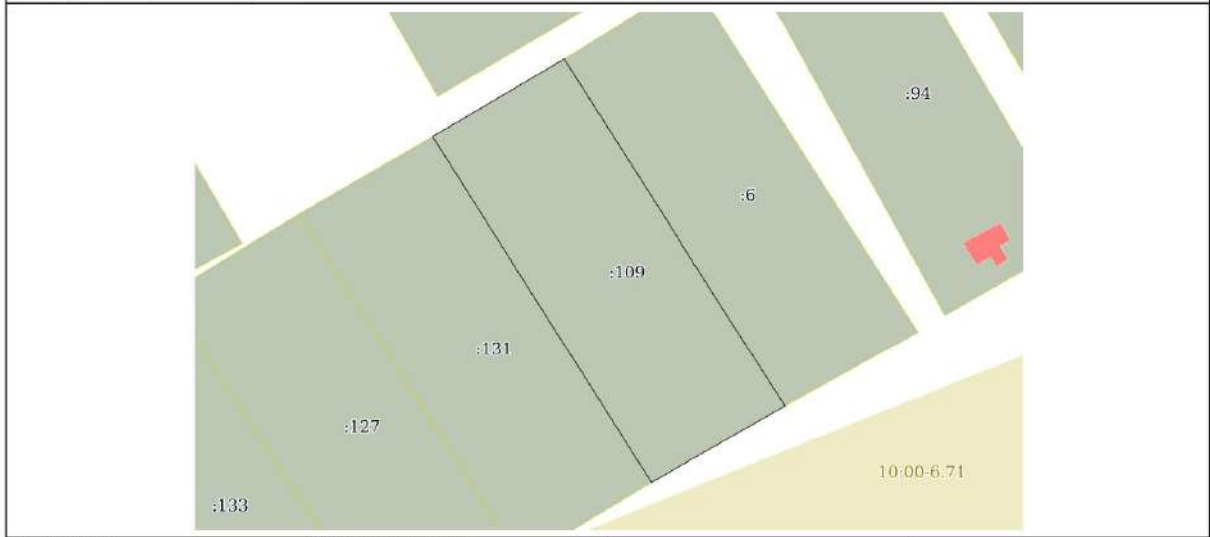
|                          |  |  |  |
|--------------------------|--|--|--|
| Земельный участок        |  |  |  |
| вид объекта недвижимости |  |  |  |

|                    |                           |                   |                         |
|--------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 5 | Всего листов выписки: 9 |
|--------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|


24.07.2024г. № КУВН-001/2024-190244808

Кадастровый номер: 10:20:0031601:109

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:700      условные обозначения:

|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               | Сертификат: 00B050B7401C838D0B35764C0C8425168<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024 |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

|  |                             |                   |                         |
|--|-----------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок                      |                             |                   |                         |
| вид объекта недвижимости               |                             |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 3.1                   | Всего листов раздела 3.1: 1 | Всего разделов: 5 | Всего листов выписки: 9 |
| 24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190244808 |                             |                   |                         |
| Кадастровый номер:                     |                             | 10:20:0031601:109 |                         |

| Описание местоположения границ земельного участка |             |          |                   |                              |                                   |                                     |   |
|---|-------------|----------|-------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---|
| № п/п   | Номер точки |          | Дирекционный угол | Горизонтальное проложение, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков |
|   | начальная   | конечная |                   |                              |                                   |                                     |   |
| 1   | 2           | 3        | 4                 | 5                            | 6                                 | 7                                   | 8   |
| 1   | 1.1.1       | 1.1.2    | 147°28.5'         | 63.57                        | данные отсутствуют                | 10:20:0031601:6                     | адрес отсутствует   |
| 2   | 1.1.2       | 1.1.3    | 240°22.8'         | 23.83                        | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют  |
| 3   | 1.1.3       | 1.1.4    | 327°43.3'         | 63.2                         | данные отсутствуют                | 10:20:0031601:131                   | адрес отсутствует   |
| 4   | 1.1.4       | 1.1.1    | 59°30.2'          | 23.55                        | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют  |

|                               |  |                   |
|-------------------------------|--|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>1<br>Сертификат: 00B050B7401C838D1B35764C0C8425108<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024 | ИВИЦНАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |  |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

|  |                             |                   |                         |
|--|-----------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок                      |                             |                   |                         |
| вид объекта недвижимости               |                             |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 3.2                   | Всего листов раздела 3.2: 1 | Всего разделов: 5 | Всего листов выписки: 9 |
| 24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190244808 |                             |                   |                         |
| Кадастровый номер:                     |                             | 10:20:0031601:109 |                         |

Сведения о характерных точках границы земельного участка

| Номер точки | Координаты, м |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|-------------|---------------|------------|-----------------------------------|---|
|             | X             | Y          |                                   |   |
| 1           | 2             | 3          | 4                                 | 5   |
| 1           | 342598.81     | 1495999.37 | Закрепление отсутствует           | 0.2   |
| 2           | 342545.21     | 1496033.55 | Закрепление отсутствует           | 0.2   |
| 3           | 342533.43     | 1496012.83 | Закрепление отсутствует           | 0.2   |
| 4           | 342586.86     | 1495979.08 | Закрепление отсутствует           | 0.2   |
| 1           | 342598.81     | 1495999.37 | Закрепление отсутствует           | 0.2   |

|                               |  |                   |
|-------------------------------|--|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 00B010B7401C838D1B35764C0C8425108<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 27.08.2023 по 18.09.2024 | ИВНИЦАДЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |  |                   |

## 11.3. КОПИИ ОБЪЯВЛЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

### Объект - аналог № 1 для оцениваемого земельного участка

**Участок 15 сот. (ИЖС)**

700 000 Р

44 667 кв.м. в собственности  
В ипотеку от 15 529 Р/мес.  
Получить ипотеку

8 909 568-70-53

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте

Еще варианты? Пог. участок? Какую ипотеку рассматриваете?

Ипотека: Ипотека  
Решения продавцов  
Подать заявку на продажу

Участок находится  
Земельный участок  
Земельный участок

Об участке  
Площадь: 15 сот. Расстояние до центра города: 17 км

Расположение  
Рестульва Карелия, Пряжинский р-н, Новоизготовское сельское поселение, СНТ Вепран-3, Речная ул.

**Расположение**

Рестульва Карелия, Пряжинский р-н, Новоизготовское сельское поселение, СНТ Вепран-3, Речная ул.

700 000 Р

44 667 кв.м. в собственности  
В ипотеку от 15 529 Р/мес.  
Получить ипотеку

8 909 568-70-53

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте

Еще варианты? Пог. участок? Какую ипотеку рассматриваете?

Ипотека: Ипотека  
Решения продавцов  
Подать заявку на продажу

Участок находится  
Земельный участок  
Земельный участок

**Описание**

Код объекта: 1172000.  
Предлагается к покупке земельный участок площадью 15,0 соток СНТ Вепран-3, Пряжинский район.

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения.  
Разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства.  
Кадастровый номер участка: 10 20 0031001 89  
Частная собственность

Участок расположен в 30 км от города в живописном месте, окруженном лесом. Район активно застраивается, соседи живут постоянно. Выполнено межевание, дренаж, водопровод, подключение электричества на границе участка. Участок ровный, без уклона, идеально подходит для строительства загородного дома или коттеджа.

Выявлено! Дорога до участка есть, требуется очистка участка от леса, подвод электричества до участка 150 м.

Предложено актуально для тех, кто мечтает о своем загородном доме в таком месте.

Частная собственность.

Участок расположен в 20 км от города в живописном месте, окруженном лесом. Район активно застраивается, соседи живут постоянно. Выпущены межевания, дренаж, возможно подключение электричества на границе участка. Участок ровный, без уклона, идеально подходит для строительства загородного дома или коттеджа.

Важнейшей дорогой до участка есть, трассировка участка от леса, подача электричества до участка 150 м.

Предложение актуально для всех, кто мечтает о своем загородном доме в таком месте.

Звоните и приезжайте на просмотр!  
Речная улица  
Вотран-3

**Ипотека со скидкой на Авито**

| Стоимость земли | Стоимость дома |
|-----------------|----------------|
| 700 000 Р       | 3 000 000 Р    |

Первый взнос: 1 110 000 Р

Срок ипотеки: 30 лет

**Одна заявка в несколько банков**

| Банк        | Ставка | Сумма       |
|-------------|--------|-------------|
| ВТБ         | От 6%  | От 15 529 Р |
| Альфа-банк  | От 6%  | От 15 529 Р |
| Сбербанк    | От 6%  | От 15 529 Р |
| Банк ДОМ.РФ | От 6%  | От 15 529 Р |

[Перейти к ипотеке](#) [Проверить доступ к ипотеке](#)

Смотрите также: [Участки в коттеджном поселке](#)

ИП 4463761035 | 12 июля 14:28 | 245 просмотров (11 онлайн) | [Позвонить](#)

**700 000 Р**  
48 967 Р за основу  
В ипотеку от 15 529 Р в мес.  
[Позвонить продавцу](#)

8 909 568-70-53

[Написать сообщение](#)  
Друзья

[Рассчитать ипотеку](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

[Есть вопросы?](#) [Получить ответ?](#)

[Написать сообщение](#)

**Ипотека**  
Агентство

**Рекомендуем**

[Позвонить продавцу](#)

Позвоните продавцу  
Эксперт Иван Александрович

**Строим дома. Хай-тек стиль «под ключ»**

**Смотрите также:**  
Смотрите также варианты домов по цене от 45 - 60 тысяч

**Сообщения**

# Объект - аналог № 2 для оцениваемого земельного участка

https://www.avito.ru/petrozavodsk/zemelnyye\_dachnye\_dachnyye\_uchastki/uchastok\_18\_sot\_int\_dnp\_423261367

## Участок 18 сот. (СНТ, ДНП)

900 000 Р  
60 000 Р за сотку  
Ипотеку от 16 368 Р/мес.  
Посчитайте ипотеку

8 981 403-09-80

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Купи участок? Когда можно построить?

Мобильный: Частное лицо На Авито с октября 2016 Звонили: 6,1 тысячи СО

Позвоните на продажу

Об участке

Площадь: 18 сот. Расстояние до центра города: 17 км

Расположение

Расположен Корвилье, Пурсевокой (уч, Новоалтайского сельского поселения, СНТ Ветеран-3

Смотреть карту

https://www.avito.ru/petrozavodsk/zemelnyye\_dachnye\_dachnyye\_uchastki/uchastok\_18\_sot\_int\_dnp\_423261367

## Участок 18 сот. (СНТ, ДНП)

900 000 Р  
60 000 Р за сотку  
Ипотеку от 16 368 Р/мес.  
Посчитайте ипотеку

8 981 403-09-80

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Купи участок? Когда можно построить?

Мобильный: Частное лицо На Авито с октября 2016 Звонили: 6,1 тысячи СО

Позвоните на продажу

**Описание**

Продать участок 18 соток, расположенный на ул. Благодатная СНТ "Ветеран-3" не развитой, на участке лес. Годовая асимметрия, хорошее качество дороги от участка до трассы "Колы". Выезд в СНТ через алабуги, управляемый дистанционно, дороги зимой имеют покрытие, проведено электричество. Частота в СНТ. В 450 метрах от участка автомобильная развязка. В 600 метрах от участка железная. Адрес: СНТ "Ветеран-3". Световое загрязнение исключено по границе дороги. Подробности по телефону. Возможен торг. От участка до трассы "Колы" 3 км по грунтовой дороге, 7 км до д. Выхта, 20 км от г. Петрозаводск. Кадастровый номер участка 10 20 003 001 584

**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость земли: 900 000 Р

Стоимость дома: 3 000 000 Р

Первый взнос: 1 170 000 Р

Срок ипотеки: 30 лет

Одна заявка в несколько банков

|                      |                      |                      |                      |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| ВТБ                  | Альфа-банк           | Росбанк              | Банк ДСМ РФ          |
| От 6%<br>От 16 368 Р | От 6%<br>От 16 368 Р | От 6%<br>От 16 368 Р | От 6%<br>От 16 368 Р |

Получить скидку Проверить доступ к ипотеке

Скриншоты и фото документов и документов по ипотеке

№ 423261367 - 33 мин в 15:00. 32% просмотров (14 человек) Показать

# Объект аналог № 3 для оцениваемого земельного участка

https://www.avito.ru/regionzavodsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15\_sot\_snt\_dnp\_4094176119

## Участок 15 сот. (СНТ, ДНП)

800 000 Р  
58 333 Р за сотку  
Выплате от 15 949 Р в мес.  
Посмотреть фото

8 981 401-55-79

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку


Спросите у продавца

Здоровствуете?

Далее продать? Зарушить? Когда можно посмотреть?

Матричное Частное лицо на Авито с валютой 2014 Эквипаж: 6 м 00 д

Подписаться на продавца




Об участке

Площадь: 15 сот. Расстояние до центра города: 18 км

Расположение

Республика Карелия, Пельмоконский р-н, Новоапполовское сельское поселение, СНТ Вогора-5



800 000 Р  
58 333 Р за сотку  
Выплате от 15 949 Р в мес.  
Посмотреть фото

8 981 401-55-79

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку


Спросите у продавца

Здоровствуете?

Далее продать? Зарушить? Когда можно посмотреть?

Матричное Частное лицо на Авито с валютой 2014 Эквипаж: 6 м 00 д

Подписаться на продавца



Описание

Продаю участок, на участке л/с. номер 10.20.0033001.881. Дорожка к участку столбов. Столб для подключения электричества рядом.

Ипотека со скидкой на Авито

|                 |            |                |             |
|-----------------|------------|----------------|-------------|
| Стоимость земли | 800 000 Р  | Стоимость дома | 3 000 000 Р |
| Первый взнос    | 1140 000 Р | Срок ипотеки   | 30 лет      |

Одна заявка в несколько банков

|                      |                      |                      |                      |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| ВТБ                  | Альфа-Банк           | Росбанк              | Банк ДСМ.РФ          |
| От 6%<br>От 15 949 Р | От 6%<br>От 15 949 Р | От 6%<br>От 15 949 Р | От 6%<br>От 15 949 Р |

Подать заявку Проверить доступ к ипотеке

Гарантируем качество, мы с вами работаем уже более 10 лет на рынке недвижимости

ИП 4094176119 введена в 20.08.2014 Архивное фото (11 фото) Показать фото

Сообщения

# Объект аналог № 4 для оцениваемого земельного участка

**Участок 15,2 сот. (СНТ, ДНП)**  
660 000 Р  
8 981 402-81-35

Об участке  
Площадь: 15,2 сот. Расстояние до центра города: 16 км

Расположение  
Республика Карелия, Прионежский р-н, Новонаволокское сельское поселение, СНТ Норик

Описание  
Построен нет. На участке имеются крупные стройматериалы (блоки БСЗ, бетонные кольца, опилки), заасфальтировано. Есть большое дерево. Подведено и обрешечено электричество (15 кВт).  
25 км от Петрозаводска стороной Санкт-Петербурга СНТ "Норик", кадастровый номер 10 20 0031601 79.

Ипотека со скидкой на Авито

| Стоимость земли | Стоимость дома |
|-----------------|----------------|
| 660 000 Р       | 3 000 000 Р    |

| Первый взнос | Срок ипотеки |
|--------------|--------------|
| 1 008 000 Р  | 50 лет       |

Одна заявка в несколько банков

| Банк        | От    | До          |
|-------------|-------|-------------|
| ВТБ         | От 6% | От 15 261 Р |
| Альфа-Банк  | От 6% | От 15 261 Р |
| Россбанк    | От 6% | От 15 261 Р |
| Банк ДСМ РД | От 6% | От 15 261 Р |

Параметры ипотеки: 8 981 402-81-35

Спросите у продавца

| Объект   | Цена      |
|--|-----------|
| Построим кирпичный дом за 4-5 месяцев в ипотеку под 5,5% | 660 000 Р |
| Строим кирпичную дачу за 5-7 месяцев в ипотеку под 7,9%  | 660 000 Р |
| Строим каркасный дом за 45-65 дней                       | 660 000 Р |
| Построим долговечный фундамент за 7 дней в кредит от 2%  | 660 000 Р |



## 11.4. Копии документов исполнителя и оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»  
Оформлено в ФСИ

| СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2300SB40R8618<br>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,<br>С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР   |  |
|--|--|
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик».   |  |
| Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, этаж а1, помещ. 1 ком. 49,55   |  |
| <b>Объект страхования:</b> не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.   |  |
| <b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».   |  |
| <b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.   |  |
| <b>СТРАХОВАЯ СУММА</b><br>500 000 000 руб. 00 коп.<br>(Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)   | <b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b><br>150 000 руб. 00 коп.<br>(Сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)  |
| <b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>   | 0,03% от страховой суммы.  |
| <b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>  | единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» сентября 2023 г. |
| <b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>   | с «24» сентября 2023 г. по «23» сентября 2024 г.   |
| <b>Особые условия страхования:</b> 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).<br>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).<br>Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций. |  |

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

### СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

 /А.С. Иванов/

М.П. Для страховых документов 205

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

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

# ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке  
202000288

Документ о квалификации

Регистрационный номер

ПП-32470

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Прокопенко Екатерина Андреевна**

прошел (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  
*Оценка стоимости бизнеса*

Председатель комиссии **Зайцева А.Г.**

Руководитель **Богородская В.Е.**

Секретарь **Кандаурова Е.А.**



Город Москва

Дата выдачи

31 марта 2022 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 033704-1

« 03 » июня 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Прокопенко Екатерине Андреевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » июня 20 22 г. № 253

Директор



А.С. Бункин

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

АО «ФНЦС» - Москва 52017 - тел. 8(495) 610-0000



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 482421260105

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. Скатов



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. Скотов

