

ОТЧЕТ № 13-02/24

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

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

Дата оценки: 29 февраля 2024 г.

Дата составления отчета: 29 февраля 2024 г.

ЗАКАЗЧИК:

ООО «ДжитТри Трэвел»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «КСИ Консалтинг»

г. Пермь 2024


Общество с ограниченной ответственностью «КСИ Консалтинг»

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

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

29 февраля 2024 г.

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

Уважаемый Рустем Халимович!

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

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

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

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

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

С уважением,
Директор
ООО «КСИ Консалтинг»



А.В. Кукаркин

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

СОДЕРЖАНИЕ

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

Приложения:

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

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

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

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

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1

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

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

ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

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

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

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

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

ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Таблица 2

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

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

Оценщики – члены СРО:

Таблица 3

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

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

Критерий	Описание
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	<p>Подпис обязательного страхования ответственности оценщика: № 433-121121/23/0325R/776/0000001/23-001041, период действия с 01.07.2023 по 31.12.2024, выдан СПАО «Ингосстрах», АО «Альфа Страхование», страховая сумма – 300 000 (Триста тысяч) рублей.</p> <p>Подпис обязательного страхования ответственности оценщика: № 922/2367352725, период действия с 30.04.2023 по 29.04.2024, выдан 24.04.2023 САО «РЕСО-Гарантия», страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.</p>
Стаж работы в оценочной деятельности	21 год
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Сбор документов, проведение расчетов, оформление отчета
Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объектов оценки: осмотр объекта оценки проведен Жулановой Н.А. на основании доверенности № 03 от 09.01.2024.

4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

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

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

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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

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

Таблица 4


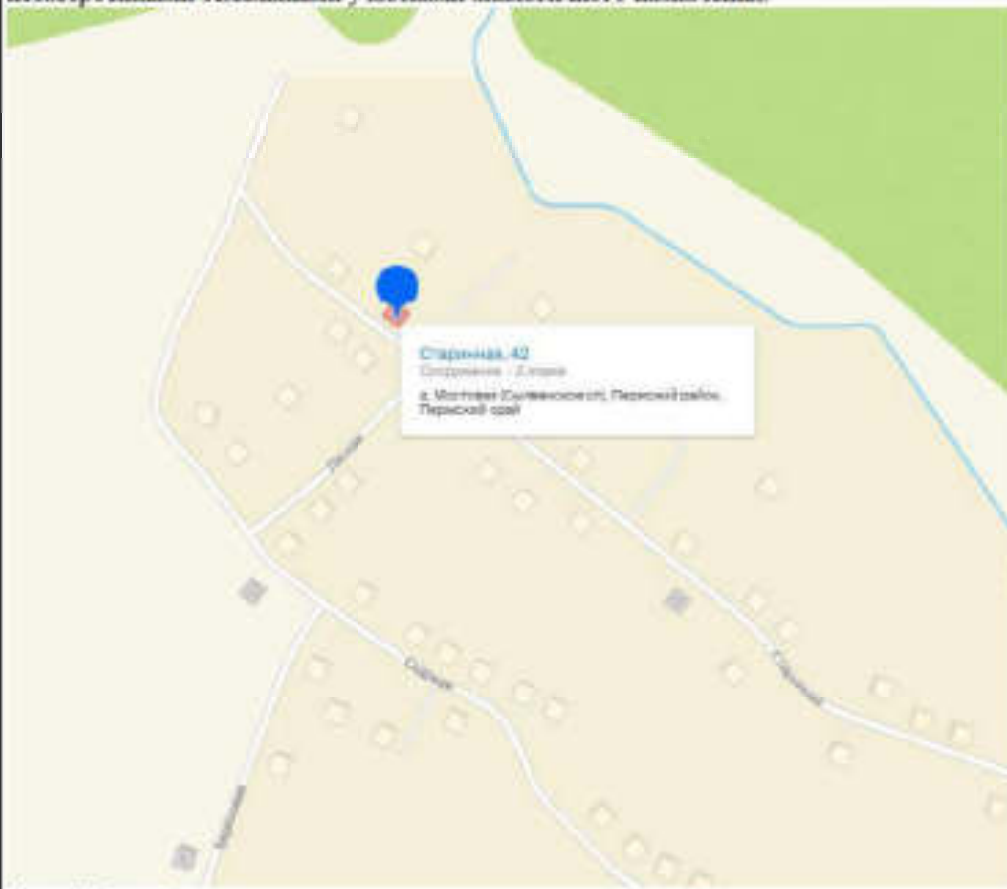
Способы получения информации	Тип и источник информации
Запросы к информированным источникам	-
Исходные документы и материалы	- Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости (жилой дом) (Приложение 1); - Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости (земельный участок) (Приложение 2); Предоставлены заказчиком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

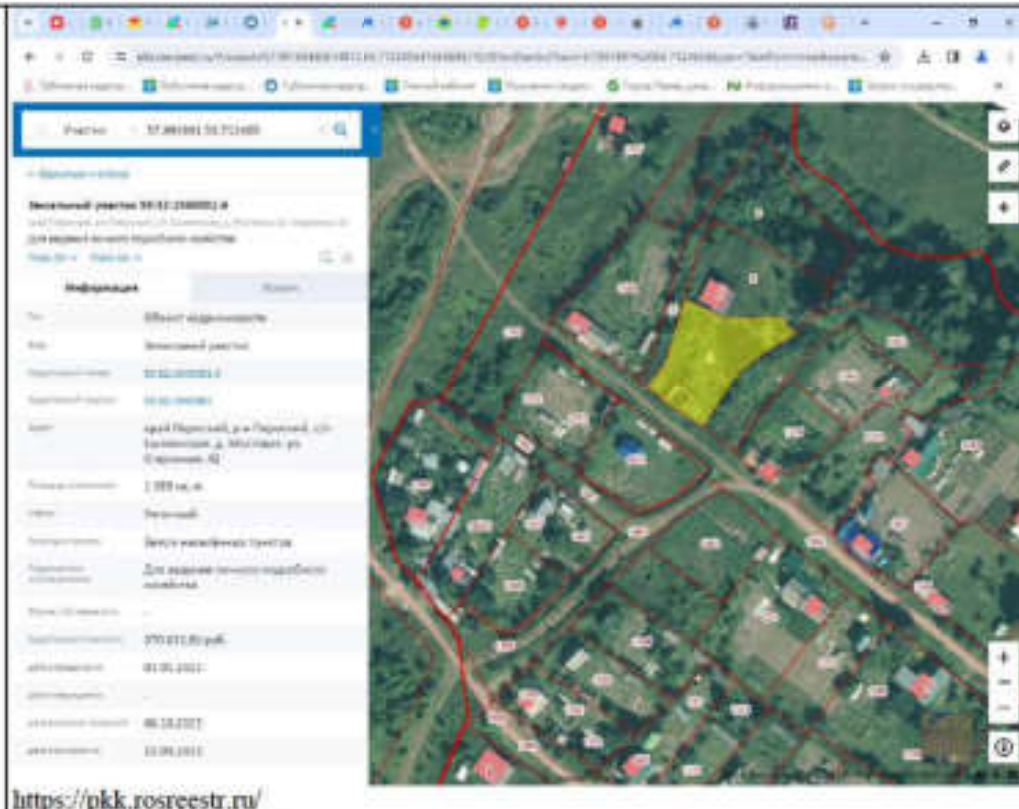
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК


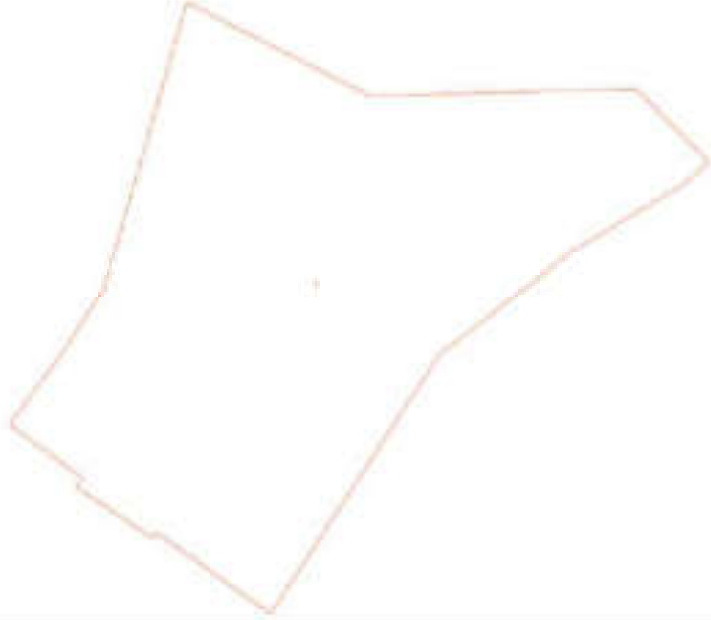
Таблица 5

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

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

	 <p>https://2gis.ru/</p>
Ближайшее окружение	<p>Объект оценки граничит с застроенными участками аналогичного назначения, на которых возведены аналогичные индивидуальные жилые дома, а также с незастроенными земельными участками аналогичного назначения.</p>  <p>https://2gis.ru/</p>

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

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

Фундамент	Не установлено																												
Материал стен	Согласно данным сайта: https://pkk.rosreestr.ru/ - из прочих материалов. Согласно данным визуального осмотра - блоки из легкого бетона ²																												
Перегородки	Отсутствуют																												
Перекрытия чердачные и междуэтажные	Отсутствуют																												
Крыша, кровля	Отсутствует																												
Полы	Отсутствуют																												
Окна	Отсутствуют																												
Двери	Отсутствуют																												
Наружная отделка	Облицовка фасадной плиткой																												
Внутренняя отделка помещений	Отсутствует																												
Функциональное устаревание	Признаки устаревания не выявлены																												
Экономическое устаревание	19% (расчет приведен в разд. 12.1.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА)																												
Инженерное обеспечение (данные визуального осмотра)	Отсутствуют																												
Физический износ (расчетный), % ³	<p>Онлайн-калькулятор физического износа - Определение износа зданий различных классов конструктивной системы</p> <p>Расчет значения физического износа зданий и сооружений выполнен «Бюро инженерного анализа объектов капитального строительства»</p> <p>Для зданий и сооружений</p> <p>Выберите класс здания <input type="text" value="КС-1, КС-1А, КС-2"/> <input type="button" value="Выбор"/></p> <p>Укажите возраст здания, в годах <input type="text" value="16"/> Интервал от 0 до 100 лет</p> <p><input type="button" value="Рассчитать"/></p> <p>Результат расчета физического износа по параметрам: Возраст 16 Физический износ 17%</p> <p>Тип: Класс конструктивной системы КС-1, Здания, Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - железобетон, сталь Класс конструктивной системы КС-1А, Здания, Ограждающие конструкции - кирпич, стеновые элементы и слопыте блоки; несущие - железобетон, сталь Класс конструктивной системы КС-2, Здания, Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - древесина</p> <p style="text-align: center;">17%</p>																												
Состояние (Методика определения физического износа гражданских зданий (утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404) ⁴)	<p>Хорошее</p> <p>Согласно данной таблице, состояние объекта оценивается как хорошее при физическом износе 0-20%, при износе более 20% (при условии функционирования здания) состояние оценивается как удовлетворительное.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Класс</th> <th>Состояние (описание)</th> <th>Средний процент износа (максимум 100%)</th> <th>Средний процент износа (максимум 100%)</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-10</td> <td>Хорошее</td> <td>Целостность и функциональность объекта сохранены, и отсутствуют признаки коррозии, трещин, деформации, повреждения, нарушения целостности конструкций, нарушения работоспособности инженерных систем, нарушения санитарно-гигиенических условий, нарушения противопожарной защиты.</td> <td>0-11</td> </tr> <tr> <td>2-10</td> <td>Удовлетворительное</td> <td>Наблюдается некоторое повреждение конструкций объекта, отсутствуют признаки коррозии, трещин, деформации, повреждения, нарушения целостности конструкций, нарушения работоспособности инженерных систем, нарушения санитарно-гигиенических условий, нарушения противопожарной защиты.</td> <td>12-20</td> </tr> <tr> <td>3-10</td> <td>Плохое</td> <td>Наблюдается повреждение конструкций объекта, присутствуют признаки коррозии, трещин, деформации, повреждения, нарушения целостности конструкций, нарушения работоспособности инженерных систем, нарушения санитарно-гигиенических условий, нарушения противопожарной защиты.</td> <td>21-30</td> </tr> <tr> <td>4-10</td> <td>Плохое</td> <td>Наблюдается повреждение конструкций объекта, присутствуют признаки коррозии, трещин, деформации, повреждения, нарушения целостности конструкций, нарушения работоспособности инженерных систем, нарушения санитарно-гигиенических условий, нарушения противопожарной защиты.</td> <td>31-40</td> </tr> <tr> <td>5-10</td> <td>Плохое</td> <td>Наблюдается повреждение конструкций объекта, присутствуют признаки коррозии, трещин, деформации, повреждения, нарушения целостности конструкций, нарушения работоспособности инженерных систем, нарушения санитарно-гигиенических условий, нарушения противопожарной защиты.</td> <td>41-50</td> </tr> </tbody> </table>	Класс	Состояние (описание)	Средний процент износа (максимум 100%)	Средний процент износа (максимум 100%)	1	2	3	4	1-10	Хорошее	Целостность и функциональность объекта сохранены, и отсутствуют признаки коррозии, трещин, деформации, повреждения, нарушения целостности конструкций, нарушения работоспособности инженерных систем, нарушения санитарно-гигиенических условий, нарушения противопожарной защиты.	0-11	2-10	Удовлетворительное	Наблюдается некоторое повреждение конструкций объекта, отсутствуют признаки коррозии, трещин, деформации, повреждения, нарушения целостности конструкций, нарушения работоспособности инженерных систем, нарушения санитарно-гигиенических условий, нарушения противопожарной защиты.	12-20	3-10	Плохое	Наблюдается повреждение конструкций объекта, присутствуют признаки коррозии, трещин, деформации, повреждения, нарушения целостности конструкций, нарушения работоспособности инженерных систем, нарушения санитарно-гигиенических условий, нарушения противопожарной защиты.	21-30	4-10	Плохое	Наблюдается повреждение конструкций объекта, присутствуют признаки коррозии, трещин, деформации, повреждения, нарушения целостности конструкций, нарушения работоспособности инженерных систем, нарушения санитарно-гигиенических условий, нарушения противопожарной защиты.	31-40	5-10	Плохое	Наблюдается повреждение конструкций объекта, присутствуют признаки коррозии, трещин, деформации, повреждения, нарушения целостности конструкций, нарушения работоспособности инженерных систем, нарушения санитарно-гигиенических условий, нарушения противопожарной защиты.	41-50
Класс	Состояние (описание)	Средний процент износа (максимум 100%)	Средний процент износа (максимум 100%)																										
1	2	3	4																										
1-10	Хорошее	Целостность и функциональность объекта сохранены, и отсутствуют признаки коррозии, трещин, деформации, повреждения, нарушения целостности конструкций, нарушения работоспособности инженерных систем, нарушения санитарно-гигиенических условий, нарушения противопожарной защиты.	0-11																										
2-10	Удовлетворительное	Наблюдается некоторое повреждение конструкций объекта, отсутствуют признаки коррозии, трещин, деформации, повреждения, нарушения целостности конструкций, нарушения работоспособности инженерных систем, нарушения санитарно-гигиенических условий, нарушения противопожарной защиты.	12-20																										
3-10	Плохое	Наблюдается повреждение конструкций объекта, присутствуют признаки коррозии, трещин, деформации, повреждения, нарушения целостности конструкций, нарушения работоспособности инженерных систем, нарушения санитарно-гигиенических условий, нарушения противопожарной защиты.	21-30																										
4-10	Плохое	Наблюдается повреждение конструкций объекта, присутствуют признаки коррозии, трещин, деформации, повреждения, нарушения целостности конструкций, нарушения работоспособности инженерных систем, нарушения санитарно-гигиенических условий, нарушения противопожарной защиты.	31-40																										
5-10	Плохое	Наблюдается повреждение конструкций объекта, присутствуют признаки коррозии, трещин, деформации, повреждения, нарушения целостности конструкций, нарушения работоспособности инженерных систем, нарушения санитарно-гигиенических условий, нарушения противопожарной защиты.	41-50																										
Тип постройки дома	Объект незавершенного строительства по типу жилого дома																												

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

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

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

Справочная информация по объектам оценки (по данным Росреестра*)

Здание		Земельный участок	
Дата публикации информации: 12.03.2024		Дата публикации информации: 06.16.2022	
Общая информация		Общая информация	
Категория недвижимости	Здание	Категория недвижимости	Земельный участок
Сторона объекта	Аутрийд	Сторона объекта	Аутрийд
Кадастровый номер	50:02:1040301:1006	Кадастровый номер	50:02:1040301:2
Дата застройки	19.05.2015	Дата застройки	19.05.2015
Факт застройки		Факт застройки	
Характеристики объекта		Характеристики объекта	
Адрес объекта (полный)	г. Пермь, Пермский край, Пермский, и.о. Пермский, д. Мельнички, ул. Строителей, д. 42	Адрес объекта (полный)	г. Пермь, Пермский край, Пермский, и.о. Пермский, д. Мельнички, ул. Строителей, д. 42
Площадь пола	127,6	Площадь пола	128
Этаж/этажи	второй	Этаж/этажи	земельный участок
Количество этажей	2	Количество этажей	для земельного участка кадастровый номер
Количество помещений в здании	2	Количество помещений в здании	
Назначение/виды помещений	для размещения объектов	Назначение/виды помещений	
Число этажей в здании	2023	Число этажей в здании	
Сведения о кадастровой стоимости		Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб.)	94 904 91	Кадастровая стоимость (руб.)	2 960 000
Дата определения	21.01.2022	Дата определения	21.01.2022
Дата окончания	12.11.2022	Дата окончания	12.11.2022
Рыночные показатели объекта		Рыночные показатели объекта	
Индекс ценовой динамики	70 001 161 000 000 000	Индекс ценовой динамики	70 000 000 000 000 000
Индекс ценовой динамики	1 000 000 000 000	Индекс ценовой динамики	1 000 000 000 000
Индекс ценовой динамики	1 000 000	Индекс ценовой динамики	1 000 000
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:02:1040301:1006 от 01.03.2014	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:02:1040301:2 от 01.03.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в пользу ООО № 50:02:1040301:1006 от 01.03.2014	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в пользу ООО № 50:02:1040301:2 от 01.03.2014

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

Вид объектов оценки представлен в Приложении 3.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного

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

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

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

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

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

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

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

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

8. КОММЕРЧЕСКАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ И ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Анализ объектов оценки позволяет отнести их к классу неспециализированной недвижимости.

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

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

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

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

Таблица 6

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

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

9.1. ОБЗОР ГЕОГРАФИЧЕСКИХ, СОЦИАЛЬНЫХ И ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ ПЕРМСКОГО КРАЯ

Пермский край

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

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

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

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

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

Пермский район

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

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

Площадь территории района — 3753,05 км².

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

Сылвенское сельское поселение

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

География

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

История

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

Население

Население составляет 10 008 человек по состоянию на 01.01.2021.

Состав сельского поселения

В состав Сылвенского сельского поселения входит 12 населённых пунктов.

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

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

Экономика

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

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

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

Основные экономические и социальные показатели

**ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
СВОДНЫЕ ИТОГИ**

	Декабрь 2023	Январь- декабрь 2023	в % к	
			соответствующему периоду 2022	
			декабрь 2023	январь- декабрь 2023
Индекс промышленного производства ¹⁾ , %	-	-	108,0	105,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:				
добыча полезных ископаемых	62446,0	639845,7	в 2,3р.	111,1
обрабатывающие производства	146672,2	1373139,0	120,8	101,5
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	15167,1	138409,8	107,9	111,6
водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	2909,8	37763,8	98,4	102,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	38545,0	263568,0	97,6 ²⁾	129,3 ²⁾
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	407,8	1927,7	143,9	97,0
Оборот розничной торговли, млн рублей	69751,0	713933,9	101,3 ²⁾	103,7 ²⁾
Оборот общественного питания, млн рублей	3396,3	36790,5	118,9 ²⁾	113,3 ²⁾
Объем платных услуг населению, млн рублей	23350,5	244175,5	107,4 ²⁾	104,8 ²⁾
Индекс потребительских цен, %	100,8	107,7 ²⁾	107,7	105,8
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	91,9	112,2 ²⁾	112,2	91,5
Среднесписочная численность работающих ³⁾ , тыс. человек	717,9	720,0	98,4	98,4
Численность официально зарегистрированных безработных ³⁾ , тыс. человек	5,3	x	66,8	x
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁴⁾ ,				
номинальная, рублей	61584,8	58542,7	115,3	114,7
реальная, %	-	-	107,2	108,6

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

²⁾ В сопоставимых ценах.

³⁾ Декабрь 2023 года к декабрю 2022 года.

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

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

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

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

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

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

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

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

СТРОИТЕЛЬСТВО

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

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

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

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

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

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

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

- культовые сооружения (5 ед.);
- бани на 354 места.

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

- помещения для крупного рогатого скота на 3,9 тыс. мест;
- инкубатор по выведению цыплят на 100,0 тыс. шт.;
- зерносеменовохранилища 3,0 тыс. т единовременного хранения;
- овощехранилища для организаций сельского хозяйства 0,03 тыс. т единовременного хранения;

- скважины нефтяные эксплуатационного бурения (140 ед.) с уровнем годовой добычи нефти 471,5 тыс. т;

- мощности по производству мяса на 1,8 т/смену;
- цех убоя скота на 2,0 т/смену; - мощности по производству изделий швейных в нормативной стоимости обработки 8,0 млн руб. в год;

- мощности по производству шломатериалов на 1,0 тыс. м³ в год;
- мощности по производству картона на 285,0 тыс. т в год;
- мощности по производству аммиака синтетического на 298 тыс. т в год;
- мощности по производству кранов-смесителей на 3,0 млн шт. в год;
- мощности по производству аппаратуры высоковольтной электрической стоимостью 31,0 млн. рублей в год;

- мощности по производству оборудования нефтепромыслового, бурового геологоразведочного и запасных частей к нему стоимостью 27,0 млн. рублей в год;

- мощности по производству мебели стоимостью 35,0 млн. рублей в год;
- электростанции тепловые мощностью 30,0 тыс. кВт;
- линии электропередачи напряжением 35-110 кВ протяженностью 22,1 км;
- линии электропередачи напряжением 6-20 кВ протяженностью 288,5 км;
- линии электропередачи напряжением 0,4 кВ протяженностью 571,2 км;
- трансформаторные понизительные подстанции напряжением 35 кВ и выше мощностью 25,0 тыс. кВт.А, все для электрификации сельского хозяйства;

- трансформаторные понизительные подстанции напряжением до 35 кВ мощностью 10,5 тыс. кВт.А;

- газовые сети к производственным объектам сельскохозяйственного назначения протяженностью 7,6 км;

- газовые сети к производственным объектам протяженностью 6,2 км;
- водопроводные сети к производственным объектам протяженностью 16,1 км;
- канализационные сети к производственным объектам протяженностью 14,9 км;
- станции технического обслуживания легковых автомобилей (1 ед.);
- станции технического обслуживания грузовых автомобилей (1 ед.);
- автомойка (3 ед.) на 11 моечных постов;
- торговые предприятия (42,8 тыс. м² торговой площади);
- автозаправочные станции (1 ед.);
- автомобильные газозаправочные станции сжиженного нефтяного газа (2 ед.);
- автомобильные газонакопительные компрессорные станции (3 ед.);
- железнодорожные пути к производственным объектам протяженностью 2,5 км;
- трамвайные пути (одиночные) протяженностью 2,3 км;
- станции насосные на магистральных нефтепроводах и нефтепродуктопроводах (1 ед.);
- автомобильные дороги с твердым покрытием необщего пользования 0,2 км;
- автомобильные дороги общего пользования асфальтобетонные протяженностью 24,9 км;
- мосты протяженностью 209,2 пог. м;

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

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ЦЕНЫ

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

Стоимость различных групп продовольственных товаров изменялась разнонаправленно.

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

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

ЦЕНЫ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ

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

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

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

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

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

УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

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

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

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

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

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

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

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

Таблица 5. Продолжение.

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

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

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

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

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

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

⁵ Нумерация таблиц и графиков сохранена в соответствии с нумерацией первоисточника

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 1


Макро- и мезоэкономические (региональный) уровни

Таблица 2.1

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

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

Факторы	Детальная информация (текстовая)	Текстовый тренд индикатора (возрастающий, боковой)	Влияние на изменение тренда на рынке недвижимости (ускорительное, замедлительное, не влияет)	Сила*
Цены на нефть (макро)	<p>Цены на нефть в 2023 имеют колебательный характер, то есть, то растут, то в четвертом квартале 2023 года по сравнению с 3-м кварталом 2023 года и по сравнению с аналогичным периодом 2022 года снижаются, все-таки имеет колебательный тренд.</p> <p>Источник: oil.ru</p> <p>График цены на нефть Brent (Brent) за 2023 год</p>  <p>Цены в декабре 2023 г. – 77,04 \$/баррель, тогда как в сентябре 2023 г. – 93,31 \$/баррель, падение за последний квартал 2023 года по сравнению с предыдущим составило 18,2 %, а в годовом сопоставлении минус 10,3% (цена в декабре 2022 г. составила 85,81 \$/баррель).</p>	Падущий	Операционное	2
Объем выхода капитала (макро)	<p>Источник: cbr.ru (данные за 4-й квартал 2023 года еще не обновлены)</p>	Тренд за 4-й квартал не определяется из-за отсутствия информации за 1-3 кв. 2023 года – волатильный	В отчетные периоды данные по жилищной сфере рынка в целом были слабым, тем не менее позитивной информации и по коммерческой сфере строительства городов. Ситуация зависит количества в 2023 году по сравнению с 2022 годом имеет позитивные аспекты	2


	 <p>Чистый объем инвестиций из России частными инвесторами (3 млрд)</p> <p>Итого за 3 квартала 2023 года объем капиталов из РФ по расчетам ВВП составил 48,5 млрд.</p> <p>Если сравнить с чистым оттоком капитала в прошлом году, то сейчас получится в разы меньше.</p> <p>За 2022-й он достиг 524,6 млрд, или 13,5% ВВП, оценивали ранее эксперты Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (СМАКП).</p>															
<p>Положительные тренды валют (макрос)</p>	<p>Итоги: https://www.cbr.ru/press/</p> <p>За 4-й квартал 2023 год рубль укрепился по отношению к доллару на 6,1%, к евро на 4,2%. Однако, если взглянуть вперёд на год, то рубль окрепнет по отношению к доллару на 38,7%, по отношению к евро на 43,2%, т.е. ожидается существенное повышение рублевого эквивалента по отношению к обоим валютам.</p> <table border="1" data-bbox="347 1120 912 1220"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>Средний курс руб. за 1 \$ за месяц</th> <th>Средний курс руб. за 1 € за месяц</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Декабрь, 2023</td> <td>86,7839</td> <td>86,1186</td> </tr> <tr> <td>Сентябрь, 2023</td> <td>86,6524</td> <td>101,4373</td> </tr> <tr> <td>Декабрь, 2022</td> <td>81,4397</td> <td>69,2111</td> </tr> </tbody> </table>	Дата	Средний курс руб. за 1 \$ за месяц	Средний курс руб. за 1 € за месяц	Декабрь, 2023	86,7839	86,1186	Сентябрь, 2023	86,6524	101,4373	Декабрь, 2022	81,4397	69,2111	<p>В 4-м квартале ожидается, по всей вероятности</p>	<p>Для сохранения курса на уровне валюты не будет осуществляться</p>	<p>3</p>
Дата	Средний курс руб. за 1 \$ за месяц	Средний курс руб. за 1 € за месяц														
Декабрь, 2023	86,7839	86,1186														
Сентябрь, 2023	86,6524	101,4373														
Декабрь, 2022	81,4397	69,2111														
<p>Ключевая ставка (макрос)</p>	<p>Банк России 18.12.23 установил ключевую ставку на уровне 16%, таким образом данный показатель за период с 26 июля и по декабрь 2023 год вырос на 8,7%, т.е. более чем в два раза.</p>	<p>Восходящий</p>	<p>Ожидается, так как идет на повышение ставка по всем кредитам</p>	<p>3</p>												
<p>Инфляция (макрос)</p>	<p>Итоги: https://www.cbr.ru/press/, 12.01.24</p> <p>По данным Росстата инфляция в России за 2023 год составила 7,42% (всего 11,84% в 2022 году, 8,19% в 2021 году, 4,8% в 2020 году и 3,0% в 2019 году).</p> <p>Более существенный рост показателя инфляционного являлся в 4-м квартале 2023 года (за 9 месяцев 2023 года инфляция в РФ составила 4,87%).</p>	<p>В 4-м квартале ожидается по сравнению с прогнозами 2023, по сравнению с 2022 годом - снижающийся</p>	<p>Положительные, инфляция всегда идет на рост цен</p>	<p>3</p>												

<p>ВВП (макро)</p>	<p>Источники: https://www.fedstat.ru, https://www.gks.ru, https://www.fedstat.ru</p> <p>Прогнозируемая оценка роста ВВП РФ в 2023 году составляет 1,3%, эта цифра может быть пересмотрена в процессе дальнейшего движения в сторону увеличения до около 4%, начиная в 15.01.2024 глава Минэкономразвития Максим Решетников на Всероссийском муниципальном форуме</p> <p>В начале сентября рост ВВП, отметил Максим Решетников, обеспечен высоким внутренним спросом — как потребительским, так и инвестиционным.</p> <p>ВВП в денежном выражении за 9 мес. 2023г. составил 119 трлн 542,8 млрд. рублей.</p> <p>Для справки: В то же время уровень инфляции растет во все динамичнее — примерно на 7% в 2023 году. В развитых странах рост ВВП составил около 1,3% в 2023 году, при этом страны еврозоны имеют почти нулевой рост ВВП (в среднем 0,7%), а даже отрицательный: (в Германии — минус 0,5%). Среди основных рисков — сохранение высокой инфляции, более продолжительное (чем ожидалось) увеличение глобальных финансовых условий, нарастающая турбулентность.</p>	<p>Восходящий, но пока остается большим риском по сохранению делового тренда в 2024 году</p>	<p>По отношению к риску недостижения прогнозируемой оценки роста ВВП за 2023 г. Не может привести к существенному улучшению инвестиционной ситуации, соответственно, уровень роста делового оптимизма на рынке недвижимости. Не обусловит положительного влияния на общую стабильность РФ в экономике и социальной сфере</p>	<p>2</p>																																																																																																																																					
<p>Инвестиции в основной капитал (макро)</p>	<p>Источники: https://www.fedstat.ru</p> <p>Инвестиции в основной капитал в России увеличились по итогам января - сентября 2023 года на 10% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, следует из данных Росстата.</p> <p>Объем инвестиций за этот период составил более 20,077 трлн рублей. Второй год подряд динамичного роста достигают государственные.</p>	<p>Восходящий</p>	<p>Положительное</p>	<p>2</p>																																																																																																																																					
<p>Иndice промышленного производства (макро)</p>	<p>Источники: https://www.fedstat.ru</p> <p>По данным Росстата Индекс промышленного производства за январь-сентябрь 2023 года составил 103,1% по отношению к аналогичному периоду 2022 года.</p> <p>По уровню динамики индекса индикатор центра, две трети роста промышленного производства в последние месяцы обусловлены спросом и увеличением потребления ВВП, остальное — увеличение частных потребностей.</p>	<p>Восходящий в сравнении с аналогичным периодом 2022 года, деловой при оптимизме с 1 кв. полугодия 2023 года</p>	<p>Положительное</p>	<p>3</p>																																																																																																																																					
<p>Уровень доходов населения (макро)</p>	<p>Данные Росстата о среднемесячной номинальной ежемесячной заработной плате по основному месту работы по субъектам РФ за текущий и предыдущий годы по и Стратегии https://www.fedstat.ru "Предоставления заработной платы в субъектах Российской Федерации"</p> <table border="1" data-bbox="311 1220 933 1433"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Период</th> <th rowspan="2">в тыс.</th> <th colspan="18">по субъектам</th> </tr> <tr> <th colspan="18">по месяцам</th> </tr> <tr> <th></th> <th></th> <th>I</th><th>II</th><th>III</th><th>IV</th><th>01</th><th>02</th><th>03</th><th>04</th><th>05</th><th>06</th><th>07</th><th>08</th><th>09</th><th>10</th><th>11</th><th>12</th><th>13</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2021</td> <td>467%</td> <td>7104</td><td>7044</td><td></td><td></td><td>6226</td><td>6184</td><td>7124</td><td>7124</td><td>7247</td><td>7084</td><td>7167</td><td>6913</td><td>7052</td><td>7002</td><td>7002</td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>6010</td> <td>6601</td> <td>6176</td> <td>6122</td> <td>7177</td> <td>7117</td> <td>7194</td> <td>6677</td> <td>6238</td> <td>6077</td> <td>6672</td> <td>6228</td> <td>7097</td> <td>6479</td> <td>6479</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>7124</td> <td>7203</td> <td>7172</td> <td>7412</td> <td>6262</td> <td>6713</td> <td>7124</td> <td>7128</td> <td>7614</td> <td>7617</td> <td>7612</td> <td>7276</td> <td>7272</td> <td>7467</td> <td>7467</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>7124</td> <td>6709</td> <td>6704</td> <td>6962</td> <td>6884</td> <td>6673</td> <td>6707</td> <td>6986</td> <td>6936</td> <td>7677</td> <td>7212</td> <td>6647</td> <td>6746</td> <td>6919</td> <td>6919</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Источники: www.fedstat.ru</p> <p>Прогнозируемые: Данные фиксируются с оптимизмом по отношению к оптимизму за квартал</p> <p>Как видно из таблицы, за первые 6 месяцев 2023 года средний уровень номинальной заработной платы тенденция к росту, в период июля — август деловой индикатор снижился и вновь стал повышаться в сентябре - октябре, но показатели зарплаты так и не достигли.</p> <p>Если сравнить показатели 3 кв. 2023 и 3 кв. 2022 года, то размер средней заработной платы за указанный период вырос на 15,1%, а по сравнению показателем 3 кв. 2023 по отношению к 4 кв. 2022 г. минус 1%.</p>	Период	в тыс.	по субъектам																		по месяцам																				I	II	III	IV	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	2021	467%	7104	7044			6226	6184	7124	7124	7247	7084	7167	6913	7052	7002	7002			2022	6010	6601	6176	6122	7177	7117	7194	6677	6238	6077	6672	6228	7097	6479	6479				2023	7124	7203	7172	7412	6262	6713	7124	7128	7614	7617	7612	7276	7272	7467	7467				2024	7124	6709	6704	6962	6884	6673	6707	6986	6936	7677	7212	6647	6746	6919	6919				<p>Колыбельный характер, но в целом деловому оптимизму за период 4 кв. 2022 г. - 1 кв. 2023 можно характеризовать как деловой период</p>	<p>Оптимистичные оценки, так как показатели устойчивы даже в условиях инфляции, в реальном выражении тем более</p>	<p>3</p>
Период	в тыс.			по субъектам																																																																																																																																					
		по месяцам																																																																																																																																							
		I	II	III	IV	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13																																																																																																																							
2021	467%	7104	7044			6226	6184	7124	7124	7247	7084	7167	6913	7052	7002	7002																																																																																																																									
2022	6010	6601	6176	6122	7177	7117	7194	6677	6238	6077	6672	6228	7097	6479	6479																																																																																																																										
2023	7124	7203	7172	7412	6262	6713	7124	7128	7614	7617	7612	7276	7272	7467	7467																																																																																																																										
2024	7124	6709	6704	6962	6884	6673	6707	6986	6936	7677	7212	6647	6746	6919	6919																																																																																																																										

<p>Инфляция (макро)</p>	<p>Примечание: данные фиксируются с опозданием по отношению к отчетности за квартал Источник: rbc.ru, июль 11 октября 2023 года.</p> <p style="text-align: center;">Динамика объема ИИЖК в рублях, в том числе ИИЖК на ДДУ, млрд рублей</p>  <p>В годовом сопоставлении темпы прироста портфеля ИИЖК были равны 31,0% (годной прирост в октябре – 10,6%). В структуре потребительского портфеля задолженность по ИИЖК, как и ранее, составила более половины (53,7%). В динамике нарастающим итогом по ИИЖК на 01.12.2023 составила 137,7 трлн рублей, увеличившись по сравнению с предыдущим месяцем только на 1,9% (динамично равен прирост составил 2,8%).</p>	<p>Наследкой за 4-й кв. по сравнению с 1-м кв. 2023 г., во второй половине периода ноября 2023 г. – октябрь 2023 г.</p>	<p>В целом положительное, так как программа жилищного кредитования продолжает действовать, но условия выдачи ужесточились, также растет разрыв между ставками по кредитам на первичном и вторичном рынках жилья, что приводит к дефициту предложения в спросе на вторичном рынке</p>	<p>3</p>
<p>Законодательная и нормативная база на федеральном уровне (макро)</p>	<p>ДАКДЕКСТ ИТР по ипотеке в сфере жилищности в 4-м кв. 2023 г. 1. ФЗ ОТ 04.08.2023 № 460-ФЗ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В СТАТЬИ 7 И 12 ФЗ «О ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ МЕРАХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ СЕМЕЙ, ИМЕЮЩИХ ДЕТЕЙ». Распространяет меры, которые могут полностью или частично вернуть капитал на федеральные исполнительные органы. Такое право будет не только у женщин, но и у мужчин, которые получат эти меры господдержки. 2. ФЗ ОТ 25.12.2023 № 604-ФЗ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В СТАТЬЮ 3 ФЗ «О ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ МЕРАХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ СЕМЕЙ, ИМЕЮЩИХ ДЕТЕЙ». Дополнительные меры государственной поддержки будут предоставляться только лицам, являющимся российским гражданином на день рождения ребенка, и только при условии, что ребенок приобрел российское гражданство по факту рождения. Запрещается, что при приобретении права на указанные меры государственной поддержки не будут учитываться лица, не приобретшие гражданства РФ по рождению. Новые правила не будут распространяться на жителей иных регионов РФ, не являясь российским гражданином на день рождения ребенка по состоянию на дату принятия в состав РФ новых субъектов. 3. ФЗ ОТ 25.12.2023 № 609-ФЗ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РФ» (ВСТУПИЛ В СИЛУ С 25.12.2023) Урегулированы вопросы с предоставлением единовременной социальной выплаты на улучшение жилищных условий в случае гибели (смерти) сотрудника правоохранительных органов в связи с участием в спецоперации. Высочайшие полномочия в некоторые законодательные акты по вопросам предоставления социальной гарантии сотрудникам прокуратуры, органов внутренних дел, органов государственного управления, МЧС, УФС, ФТС, а также гражданам, проживающим в установленных случаях от службы в воинской части в учреждениях. Речь идет о единовременной выплате, социальной в случае, если сотрудник в период продолжения службы был поставлен на учет в качестве военного право на получение единовременной социальной выплаты. Закон устанавливает условия предоставления единовременной выплаты и порядок ее распределения между родственниками в случае гибели (смерти) сотрудника (гражданина) в связи с участием в спецоперации. 4. ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 21.12.2023 № 2227 «ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ВОПРОСАХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЛЕЖАМ, УКАЗАНЫМ В ПУНКТЕ 1 СТАТЬИ 81 ФЗ «О ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ</p>	<p>Свертываемость ликвидности выразилось на поддержку сферы жилищного строительства, кредитования граждан и их прир</p>	<p>Положительные</p>	<p>3</p>

	<p>ГАРАНТИИХ ДӨСӨНДӨЙН ДЭДЭГЭЭР ДЭГЭЭ-СИРӨТ И ДЭТЭЙ ОСТАВИВШИХ БЕЗ ПОМЕЩЕНИЯ РОДИТЕЛЕЙ, ВЫДАТЫ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ БЛАГОУСТРОЕННОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В СОБСТВЕННОСТЬ ИЛИ ДЛЯ ПОЛНОГО ПОГАЩЕНИЯ КРЕДИТА (ЗАЙМА) ПО ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАЕМЩИКА ПО КОТОРОМУ ОБЕСПЕЧЕНЫ ИПОТЕКОЙ» (ВСТУПАЕТ В СИЛУ 02.01.2024) Предполагается, что заемщик имеет право на получение выплаты из счета фонда бюджета субъекта РФ. Заявления и приложения к нему документы могут быть поданы в уполномоченный орган одним из следующих способов: непосредственно (лично) на бумажном носителе, через МФЦ, в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, с использованием Единого портала государственных услуг (использование Единого портала государственных услуг начинается с 1 октября 2024 года), заявками по почте или с использованием Единого портала государственных услуг. Решения о предоставлении выплаты заемщику принимаются единой уполномоченной органами коллекцией и оформляются актом/актом в течение 20 рабочих дней по результатам рассмотрения заявления и необходимых документов. Также постановлением утверждены правила выпуска и реализации сертификатов на выплаты для приобретения благоустроенного жилого помещения в собственность или для оказания помощи в форме указанного сертификата.</p> <p>5. ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 21.12.2023 № 2243 «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 17 ДЕКАБРЯ 2010 Г. № 1056» (ВСТУПАЕТ В СИЛУ 30.12.2023) Документ о приобретении жилого помещения в общую собственность предоставляется с учетом граждан, не указанных в сертификате, в случае использования собственных средств граждан и (или) средств материнского капитала. Кроме того, при приобретении (строительстве) жилого помещения допускается использование материнского капитала, выделенных участникам программы или членам их семей, в случаях, если они указаны в одном сертификате участника государственной либо муниципальной жилищной программы или ее аналогов и указаны в сертификате.</p> <p>6. ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 20.11.2023 № 2023 «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ» в актуальное АКТЫ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ по вопросам жилищного (ипотечного) кредитования граждан РФ, вступило в силу 08.12.2023 г.</p> <p>Действие программы «Дальневосточная ипотека» распространено на следующие территории Арктической зоны РФ, а также на территории программ – «Дальневосточная и арктическая ипотека». В рамках указанной программы жилищной Арктической зоны РФ станут доступны льготные ипотечные кредиты под 7 процентов годовых на строительство или покупку жилья. Размер льготного кредита - не более 6 млн рублей. Соответствующие жилищные ипотеки введены постановлением Правительства от 7 декабря 2023 г. № 1689, которые утверждены условия оказания льготной программы, а также в ряде иных актов Правительства по вопросам жилищного (ипотечного) кредитования граждан.</p> <p>7. ФЭ № 348-ФЗ ОТ 24.07.2023 «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РФ». Устанавливает на постоянной основе возможность получения гражданами, оказавшимися в трудной жизненной ситуации, льготного периода исполнения обязательств по кредитному договору. Заключается право заемщика, заключившего договор потребительского кредита (займа), размер которого не превышает определенного Правительством РФ значения, обратиться к кредитору с требованием о предоставлении льготного периода на срок до шести месяцев, в течение которого заемщик вправе не вносить платежи по такому договору. До установления Правительством РФ необходимых значений максимальной суммы кредита, по которому заемщик вправе обратиться с требованием о предоставлении льготного периода, устанавливаются в размере 1 млн 600 тыс. рублей для ипотечных и 450 тыс. рублей для остальных договоров потребительского кредита (займа). Для договоров потребительского кредита (займа) с лимитом кредитной суммы кредита или лимитом задолженности (выплат) по указанным значениям устанавливаются в размере 150 тыс. рублей. Среди обязательных условий предоставления льготного периода заемщика, в том числе следующие: нахождение заемщика в трудной жизненной ситуации, отсутствие действующей ссуды в отношении заемщика безвозврат, условия кредитного договора ранее не включены во требования заемщика. Под трудной жизненной ситуацией понимается одно из следующих обстоятельств: снижение среднемесячного дохода заемщика, рассчитанного за 2 последних месяца, более чем на 30 процентов по сравнению со среднемесячным доходом, рассчитанным за 12 месяцев, предшествующих месяцу обращения заемщика с требованием о предоставлении льготного периода, прохождение заемщика в жилищной ипотеки, нахождение в зоне чрезвычайной ситуации.</p> <p>8. ФЭ от 19.12.2023 № 608-ФЗ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РФ» и</p>		
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

	<p>ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ»: С 1 апреля 2024 года упрощается процедура перевода жилого помещения в ипотеку и обратно. В частности, права местного самоуправления, осуществляющие такой перевод или соглашение о переуступке и (или) переопределение помещения в ипотеку/выпуском для, в срок не позднее 7 рабочих дней с даты утверждения (подписания) акта приписочной комиссии, государственного заверения переопределения, в том числе в связи с переводом жилого помещения в ипотеку/помещение или обратно, обязаны направить в электронной форме в орган регистрации прав заявление об осуществлении кадастрового учета или кадастрового учета и государственной регистрации права заявителя на переопределенное помещение с приложением к нему необходимых документов, включая сведения об учете заявителем соглашения.</p> <p>В. ПРОЕКТ ФЗ № 49340-4 «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РФ»: В Госдуме внесен законопроект, уточняющий жилищные права членов семьи (выпавших членов семьи) собственника жилого помещения. Распорядится круг лиц, на которых не распространяется действие подпункта части 4 статьи 31 ЖЗ РФ - она гласит, что в случае расторжения брака право пользования жильем принадлежит за бывшим супругом (супругой) собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим супругом (супругой). Поправками предлагается предусмотреть, что данная норма не распространяется также на бывших членов семьи собственника жилого помещения, право собственности на которое возникло после полной выплаты денежной суммы членами жилищно-строительного кооператива (далее - ЖСК), при условии, что в момент его выплаты эти лица были членами в качестве членов семьи члена ЖСК в составе, выделенном при вступлении в жилищный кооператив, либо включены в него в качестве членов семьи члена ЖСК на основании решения суда и имели равные права пользования этим помещением с членами ЖСК. Запрещается, что члены (бывшие члены) семьи собственника жилого помещения при переходе к другому лицу права собственности на него, возникшего в результате прекращения либо в связи с полной выплатой денежной суммы членами ЖСК, не утрачивают право пользования этим жильем по-прежнему при условии, что они не утратили его иным путем. Законопроект в ЕПРН предлагается включить в том числе сведения о членах (бывших членах) семьи собственника жилого помещения. Кроме того, в Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)» планируется закрепить, что ипотека жилищно-строительного кооператива при выделении в ЕПРН сведений о членах (бывших членах) семьи собственника жилого помещения, являющих равные с собственником права пользования жильем кооператива, устанавливается с оформлением в письменном виде согласия указанных лиц. Законопроект разработан в соответствии с Постановлением Конституционного Суда от 24 марта 2015 г. № 3-П.</p> <p>16. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ СВЯЗАННЫХ С ВЫПЛАТАМИ В СОЦИАЛЬНОЙ ОБЛАСТИ В 2024 ГОДУ И ВОЗМОЖНЫМ ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СФР: С 1 февраля 2024 года Фонд предоставляет материнский капитал на 7,7%, право на получение будет предоставляться только при рождении ребенка - гражданином РФ до рождения, и связи с появлением предельного значения увеличивается размер единого пособия на детей: выплата на первого ребенка с 584,9 тыс. руб. до 430,9 тыс. руб., на второго ребенка с 775,6 тыс. руб. до 434,9 тыс. руб.</p>			
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

<p>Альтернативы для инвестиций (наимр)</p>	<p>1. Золото: www.cbr.ru / www.fsb.ru График цены на золото за 2023 год</p>  <p>Цены на золото в 4-м квартале имеют сезонный характер. В итоге, уровень цен на золото в 4-м квартале по сравнению со 3-м кварталом 2023 года снизился на 2,4%, однако цена снова тут же выросла благодаря на 3 кв. 2023г. За год рост цены на золото составил 11% (декабрь 2023 г. – 2042,4 \$/унция, декабрь 2022 г. – 1842,30 \$/унция). Доля золота от операций инвестирования с золотом за 2023 год составила 41,8%. Спрос на золото в течение года поддерживался покупками золота Центробанком, а в конце года дополнительным стимулом для активного роста стали планы расширения ФРС США в сторону снижения (на фоне замедления инфляции в США).</p> <p>2. Финансовый рынок: Источники: www.fsb.ru</p> <p>Важный аспект в становлении рублевого суббюджета промышленными российскими акциями (+53%) благодаря восстановлению рынка, относительно высоким дивидендными выплатами, девальвации рубля и локальной сильной финансовой отчетностью большинства компаний. Часть рублевого суббюджета, которая инвестирована в высоколиквидные инструменты денежного рынка, на фоне роста ключевой процентной ставки показала отрицательный результат. По сравнению, как валютный инструмент, облигации с индексацией типа долга на инфляцию (ОФЗ-ИИ). Основная причина – относительное и резкое ужесточение денежно-кредитной политики со стороны ЦБ РФ, которое естественным образом привело к ожиданиям снижения инфляции в будущем, что в свою очередь негативно сказалось на цене ОФЗ-ИИ.</p> <p>Прирост валютного суббюджета составил около 30%. Основным вкладом в доходность стали облигации рубля. Замедление облигаций – в ситуации отсутствия лучших альтернатив для инвестирования в валютные инструменты, как класс, характеризовалась повышенным спросом, особенно после ухода рынка предложения по итогам проведения процедур размещения.</p> <p>Результаты инвестиционного портфеля за 2023 г.</p> <table border="1" data-bbox="319 1276 877 1568"> <thead> <tr> <th>Инструмент</th> <th>Инвестиционный портфель</th> <th>01.01.2023</th> <th>31.12.2023</th> <th>Изменение в абсолютных значениях</th> <th>Изменение в %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">Суббюджет облигаций</td> </tr> <tr> <td>Итого</td> <td></td> <td>100000</td> <td>130000</td> <td>30000</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>Облигации</td> <td></td> <td>80000</td> <td>100000</td> <td>20000</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>Средства на счетах</td> <td></td> <td>20000</td> <td>30000</td> <td>10000</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Суббюджет валютных инструментов</td> </tr> <tr> <td>Итого</td> <td></td> <td>100000</td> <td>130000</td> <td>30000</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>Валютные облигации</td> <td></td> <td>80000</td> <td>100000</td> <td>20000</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>Валютные акции</td> <td></td> <td>20000</td> <td>30000</td> <td>10000</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>Итого</td> <td></td> <td>100000</td> <td>130000</td> <td>30000</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table>	Инструмент	Инвестиционный портфель	01.01.2023	31.12.2023	Изменение в абсолютных значениях	Изменение в %	Суббюджет облигаций						Итого		100000	130000	30000	30%	Облигации		80000	100000	20000	25%	Средства на счетах		20000	30000	10000	50%	Суббюджет валютных инструментов						Итого		100000	130000	30000	30%	Валютные облигации		80000	100000	20000	25%	Валютные акции		20000	30000	10000	50%	Итого		100000	130000	30000	30%	<p><i>По итогам 4-го квартала и в целом за год фискальной</i></p> <p><i>Восходящий по рынкам ЦБ и на акциях</i></p>	<p>Отрицательно, так как золото рассматривается инвестором в качестве альтернативы валютным средствам по отношению к рынку ликвидности</p> <p>Отрицательно, так как замедления альтернативы денежным инструментам и подталкивает к привлекательной акции</p>	<p>3</p> <p>3</p>
Инструмент	Инвестиционный портфель	01.01.2023	31.12.2023	Изменение в абсолютных значениях	Изменение в %																																																											
Суббюджет облигаций																																																																
Итого		100000	130000	30000	30%																																																											
Облигации		80000	100000	20000	25%																																																											
Средства на счетах		20000	30000	10000	50%																																																											
Суббюджет валютных инструментов																																																																
Итого		100000	130000	30000	30%																																																											
Валютные облигации		80000	100000	20000	25%																																																											
Валютные акции		20000	30000	10000	50%																																																											
Итого		100000	130000	30000	30%																																																											

	<p>Источники: <i>banki.ru</i></p> <p>В конце 4 квартала 2023 года ставка по депозитам в банках снизилась до 16,16,5% (в январе 2024 года до 17,5%), что становится критическим показателем для КИП и ФЛ</p>			
Политический фактор (микро)	<p>Вызовы компании:</p> <p>Напряженная геополитическая ситуация, обострение валютных ставок валютных конфликтов, падение курса рубля, геополитическая ситуация на КИП и ФЛ РФ со стороны иностранных стран</p> <p>Внутренние вызовы:</p> <p>Правительство РФ разрабатывает и внедряет меры по поддержке экономики России и ее населения.</p>	<p>Тренд не определяется</p> <p>Тренд не определяется</p>	<p>Вызовы имеют тенденцию к долгосрочной перспективе, либо при пролонгированных обстоятельствах</p> <p>Поддержка государства в этой сфере имеет потенциал, в зависимости от обеспечения условий, чтобы избежать негативных эффектов</p>	3
Инфляционные ожидания населения и психология покупателей (микро)	<p>Источники: <i>Сбербанк</i></p> <p>ИПЦ в Пермском крае за 2023 год составил 107,74% (коэффициент 7,74%). При этом по продовольственным товарам индекс зафиксирован 107,49%, чуть меньше за непродовольственные товары 7,56% и выше на услуги 108,61%</p>	<p>Безопасный уровень, индексируемый в 2-м кв. 2023 года сменился на положительный в 4-м кв. 2023 года</p>	<p>Ориентированность к добрым ценам, т.е. расходы домохозяйств стали расти быстрее, соответственно остается меньше средств на инвестиции в целях приобретения ликвидности</p>	3
Уровень доходов населения (микро)	<p>Пермстат сообщает, что в 2023 году среднемесячная номинальная численность заработной платы в Пермском крае выросла по сравнению с 2022 годом на 15,6% и составила 38,1 тыс. руб. Наибольший рост зарплат отмечен в сфере услуг (+17,3%), финансовом и страховом секторах (+14,8%) и в сфере научной и технической деятельности (+13,8%)</p> <p>источник: <i>banki.ru</i></p> <p>На 1 января 2024 года средняя зарплата в Пермском крае составляет 33 230 Р. В микропредприятиях, численностью работников до 15 человек она составляет 31 940 Р, в малых предприятиях с численностью сотрудников до 100 человек - 47 910 Р, а в средних компаниях с численностью от 100 человек 38 560 Р. В крупных предприятиях в Пермском крае, численностью от 250 человек, зарплата составляет 74 530 Р. В бюджетной сфере в Пермском крае средняя зарплата составляет 42 590 Р.</p>	<p>Положительный</p>	<p>Положительно</p>	3

Землеугодельная и нормативная база в сфере недвижимости (нега)	<p>Источник: ООО "ТехноПлюс", промисловый региональный выпуск системы КонсалтингПлюс</p> <p>1. ПРАВИТЕЛЬСТВО ПЕРМСКОГО КРАЯ ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 18 июля 2023 года N 530-д Об утверждении объема субсидий из бюджета Пермского края бюджетам муниципальных образований Пермского края на реализацию мероприятий по плану размещения жилых домов и нежилых зданий (объектов), расположенных на территории муниципальных образований Пермского края, на 2023 – 2025 годы и о внесении изменений в отдельные постановления Правительства Пермского края (с изменениями на 14 декабря 2023 года)</p> <p>Размер субсидий увеличивается в размере ставок ГО и МО по их принадлежности.</p> <p>2. ПОСТАНОВЛЕНИЕ Правительства Пермского края от 31.08.2023 № 655-д «Об утверждении на I квартале 2023 года корректировки коэффициентов по городским, муниципальным округам Пермского края в средней расчетной стоимости 1 кв. м общей площади жилья по городским, муниципальным округам Пермского края для расчета размера субсидий, предоставляемых гражданам из бюджета Пермского края на строительство и приобретение жилых помещений».</p> <p>Корректировка коэффициентов для всех территорий край составила в размере 1,0000. Данное увеличение средней расчетной стоимости 1 кв.м общей площади жилья по городским и муниципальным округам Пермского края составляет от 23 914 руб./кв.м в ГО «Кино» до 96 311 руб./кв.м в городе Пермь.</p> <p>3. ПРИКАЗ Министерства жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Пермского края от 27.10.2023 24-04-01-04-303 "О внесении изменений в план оказания услуг органами Министерства жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Пермского края" (зарегистрирован 27.10.2023 № 24-04-01-04-303)</p> <p>Изменены параметры потребления твердых отходов в Пермском крае, что приводит к росту расходов на коммунальные услуги.</p> <p>4. ПРИКАЗ от 20 октября 2018 года N СЭД-46-09-25-11906 утверждения регионального краткосрочного плана реализации региональной программы жилищного ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края, на 2014-2044 годы, утвержденной Постановлением Правительства Пермского края от 24 апреля 2014 г. N 288-д, на 2018-2020 годы (с изменениями на 10 ноября 2023 года)</p> <p>Утвердить прилагаемый региональный краткосрочный план реализации региональной программы жилищного ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края, на 2014-2044 годы, утвержденной Постановлением Правительства Пермского края от 24 апреля 2014 г. N 288-д, на 2018-2020 годы (указан срок реализации программы как ремонта).</p> <p>5. МИНИСТЕРСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПЕРМСКОГО КРАЯ ПРИКАЗ от 23 декабря 2019 года N СЭД-11-02-2-2-1590 Об утверждении Порядка расходования средств бюджета Пермского края на мероприятия, реализованные Министерством по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края (с изменениями на 30 октября 2023 года)</p> <p>Настоящий Приказ определяет порядок расходования средств бюджета Пермского края на мероприятия, реализуемые Министерством по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края (далее - мероприятия)</p> <p>1.1. на мероприятия подпрограммы "Улучшение жилищных ресурсов и жилищного Пермского края" государственной программы Пермского края "Экономическая политика и жилищное развитие", утвержденной Постановлением Правительства Пермского края от 3 октября 2013 г. N 1325-с. 1.1.1. управление имуществом, в том числе жилищными участками на территории Пермского края, и их содержание в жилищном обороте</p>	Треки не определяются	Положительное в сфере поиска путей сохранения устойчивого развития регионального рынка	1
----------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------	----------------------------------------------------------------------------------------	---

► **Выводы:**

Источник: junanal.tknip.ru

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

© ООО «КСИ Консалтинг» 2024 г. www.oценка59.ru. Тел. (342) 261-69-60, 261-80-30, 263-27-70.

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

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

УРОВЕНЬ 3 (Макроэкономический)

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

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

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

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



Рис. 1. Структура пермского земельного рынка купли-продажи

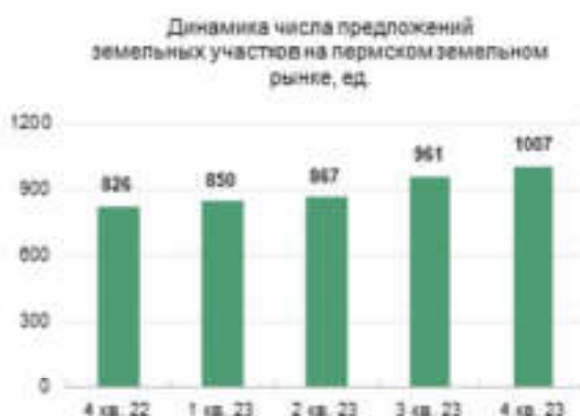
В структуре предложения земельного рынка Пермского края можно выделить следующие участки в зависимости от видов использования:

- земли под строительство многоквартирных жилых домов;
 - земли под строительство объектов коммерческой недвижимости (торгово-офисного и административного назначения);
 - земли под промышленную застройку (включают: земли под строительство объектов коммунального назначения и земли промышленного назначения);
 - земли под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС);
 - земли личных подсобных хозяйств (ЛПХ);
 - земли садоводства;
 - земли сельскохозяйственного производства;
 - земли крестьянско-фермерских хозяйств;
 - земли под строительство баз отдыха.
- } *ввиду малой численности предложений не выделяются отдельно в структуре рынка*

Краткое описание общей ситуации на пермском земельном рынке

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

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



Изменение числа предложений за 4-й квартал 2023 г.

+ 46 ед.
(+4,8%) ↑

График 1.2.1

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

Изменение структуры предложения за 4-й квартал 2023 г.

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

Структура предложения пермского земельного рынка по видам использования участков на 31.12.2023

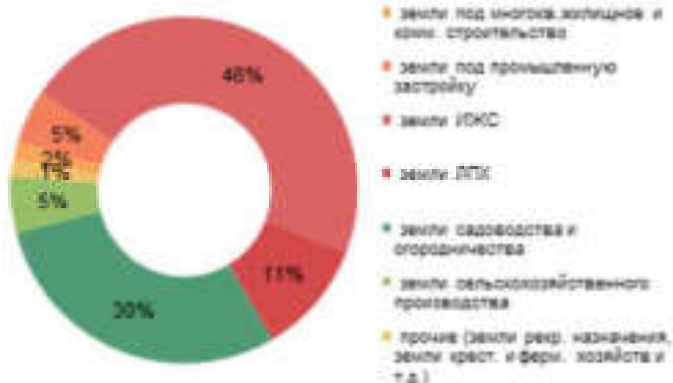


График 1.2.2

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

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

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

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

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

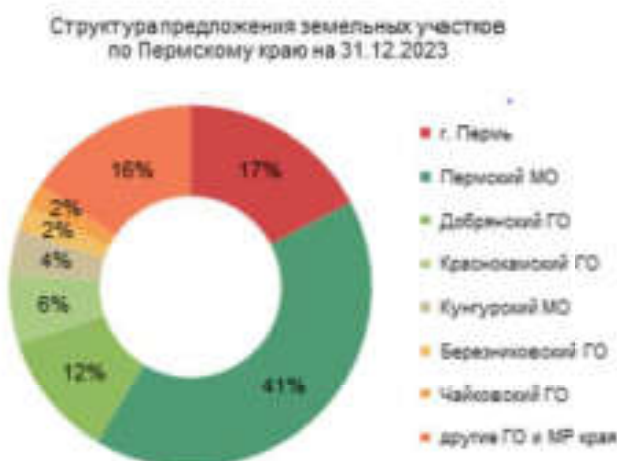


График 1.2.3

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

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

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

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

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

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

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

Земельные участки под личное подсобное хозяйство

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

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

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

Изменение структуры предложения за 4-й квартал 2023 г.

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

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

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

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

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

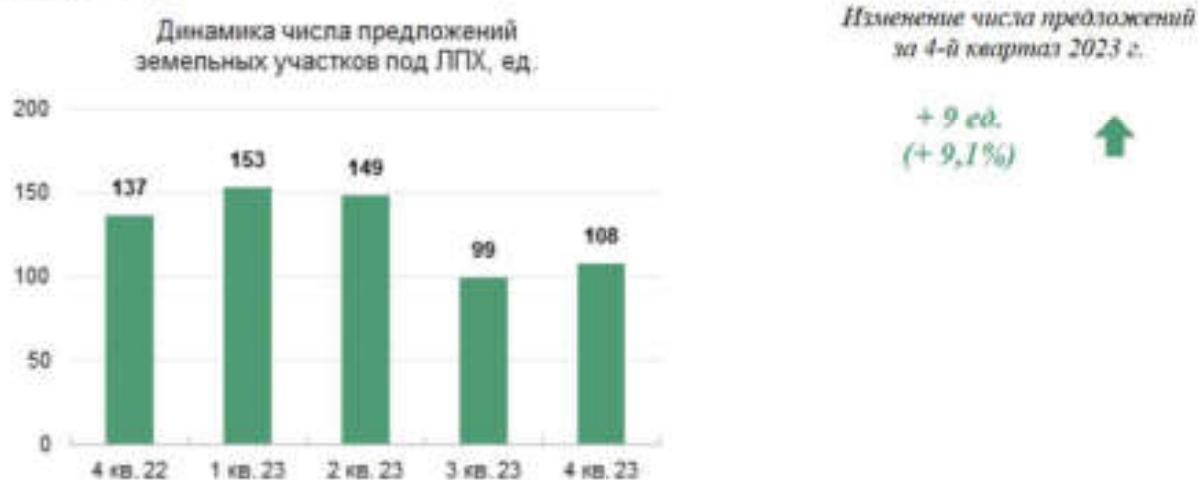


График 7.1

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

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



График 7.2

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

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

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

Структура предложения земельных участков под ЛПХ по категориям земель на 31.12.2023



Изменение структуры подсегмента за 4-й квартал 2023 г.

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

График 7.3

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

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

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

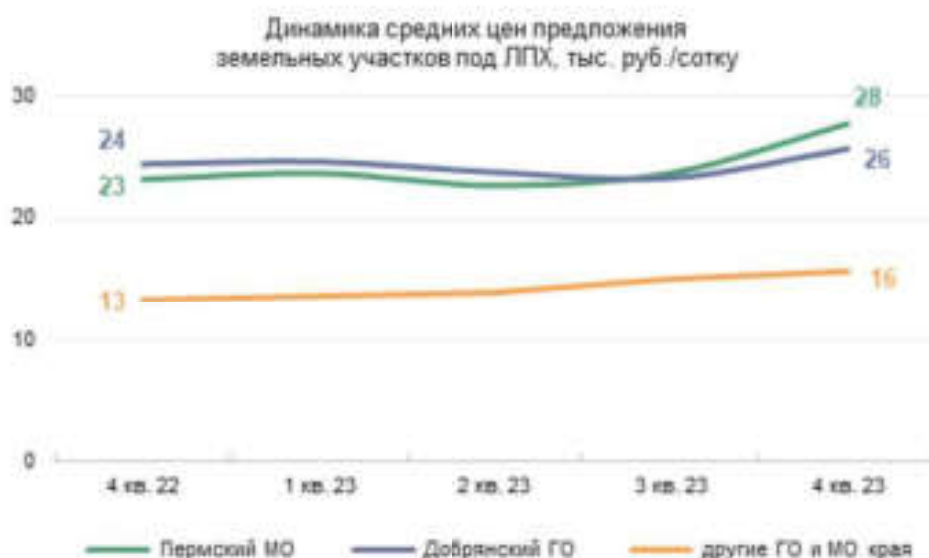


График 7.4

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

Таблица 7.1

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 7

№	Назначение*	Местонахождение*	Источник информации	Площадь, кв.м*	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м
1	Для ведения личного подсобного хозяйства	край Пермский, р-н Пермский, с/п Сытвенское, д. Мостовая, ул. Веселая, 3	https://www.avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_10_5_ot_izhs_3541233030	1009,0	500 000	496
2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Российская Федерация, Пермский край, Пермский муниципальный район, Сытвенское сельское поселение, деревня Ерепеты	https://www.avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2991787603	800,00	480 000	600
3	Для индивидуального жилищного строительства	Пермский край, Пермский р-н, д. Ерепеты	https://www.avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_98_sot_izhs_3323845012	980,0	450 000	459
4	для садоводства	Пермский край, Пермский район, Сытвенское сельское поселение, д. Мостовая, ул. Старинная, 27	https://www.avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_10_5_ot_izhs_2318904896	1 227,0	600 000	489

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

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

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

9.5. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДОСТРОЕННЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

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

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

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

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

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

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

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

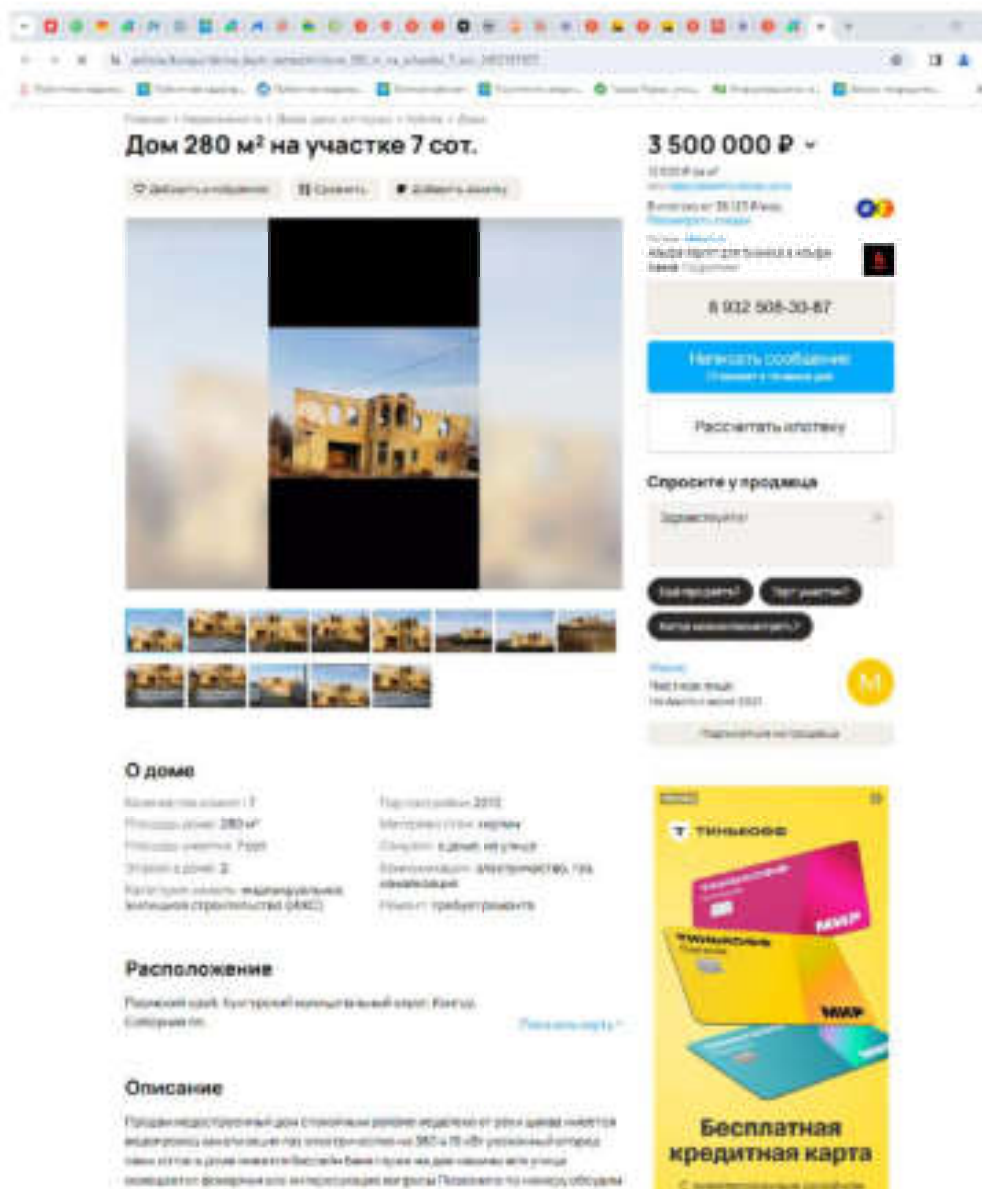
По словам эксперта, недостроенные дома привлекают инвесторов тем, что долгое время к ним был очень низкий интерес, в итоге дисконт на такие объекты порой бывает значительно выше рыночных значений.

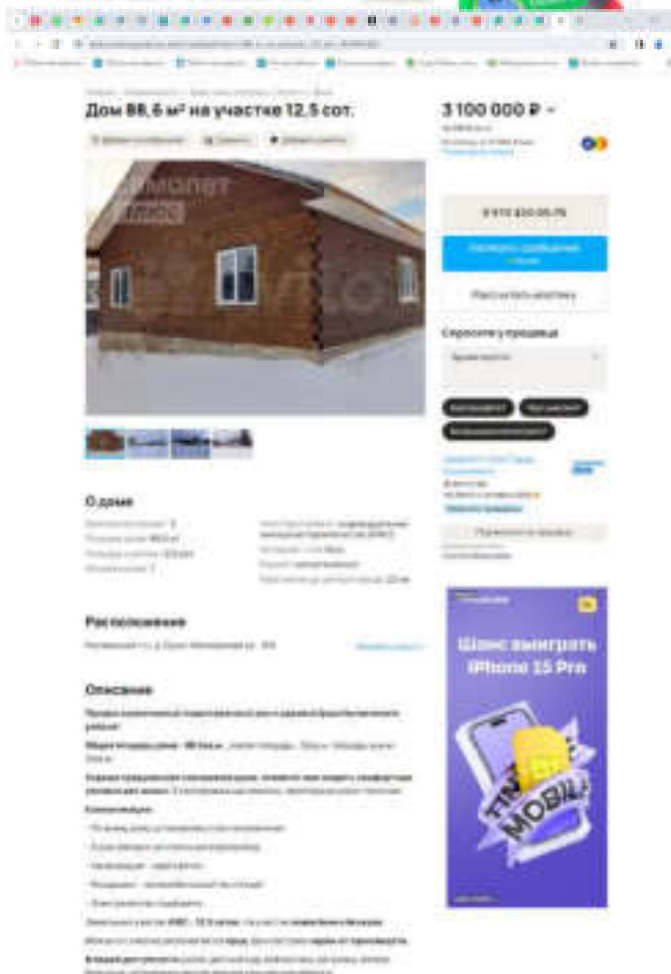
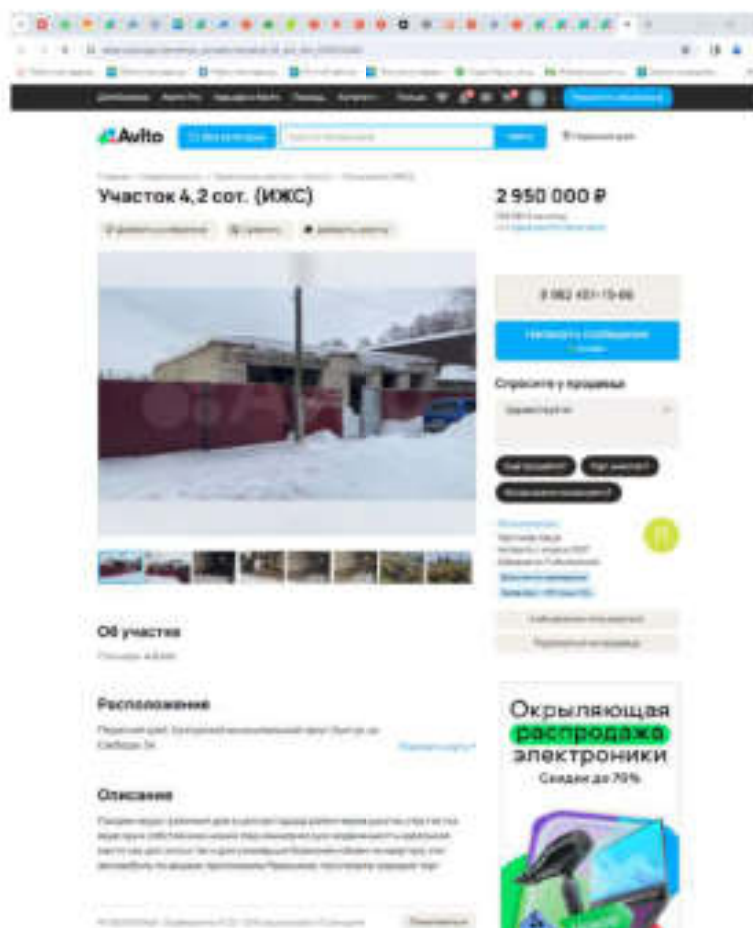
«Нередко собственники недостроенных домов заинтересованы в срочной продаже своих объектов из-за большой кредитной нагрузки, возникшей в ходе строительства, поэтому они готовы более активно торговаться», — добавил Сауков.

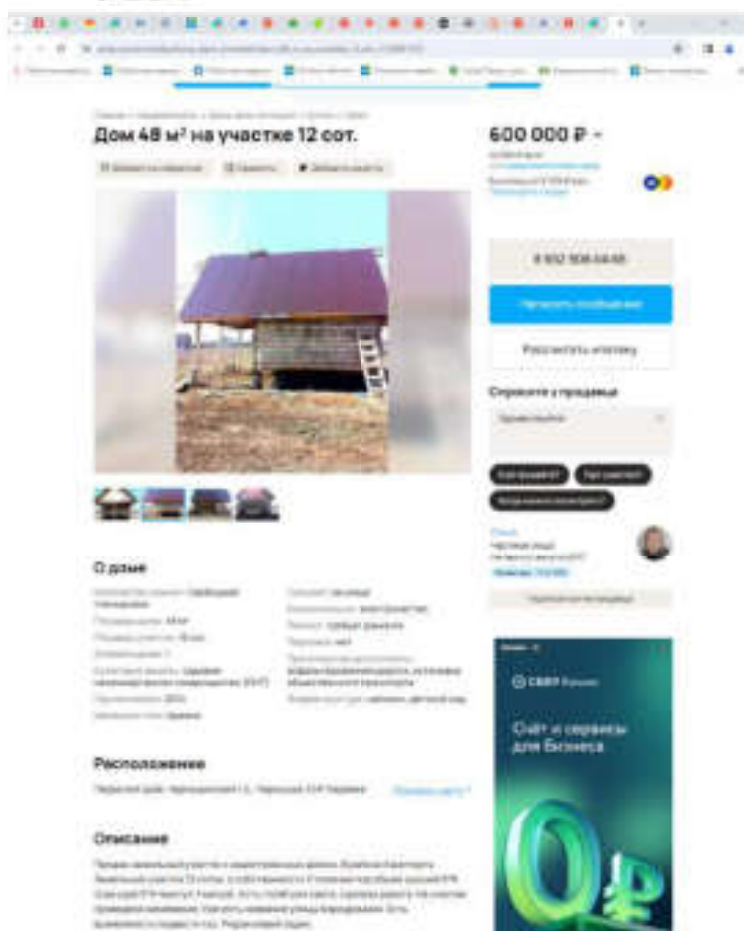
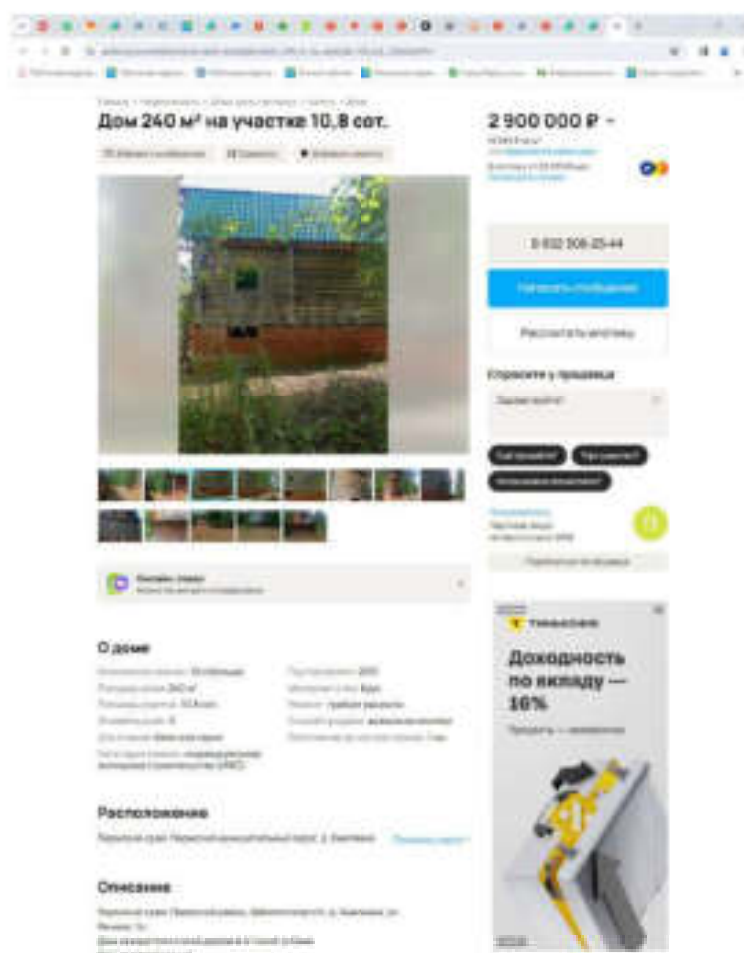
Спрос же со стороны обычных покупателей на недостроенные дома, по его словам, не так высок, поскольку большинство предпочитают покупать дома формата «заезжай и живи», чем и стали активно пользоваться инвесторы-флипперы.

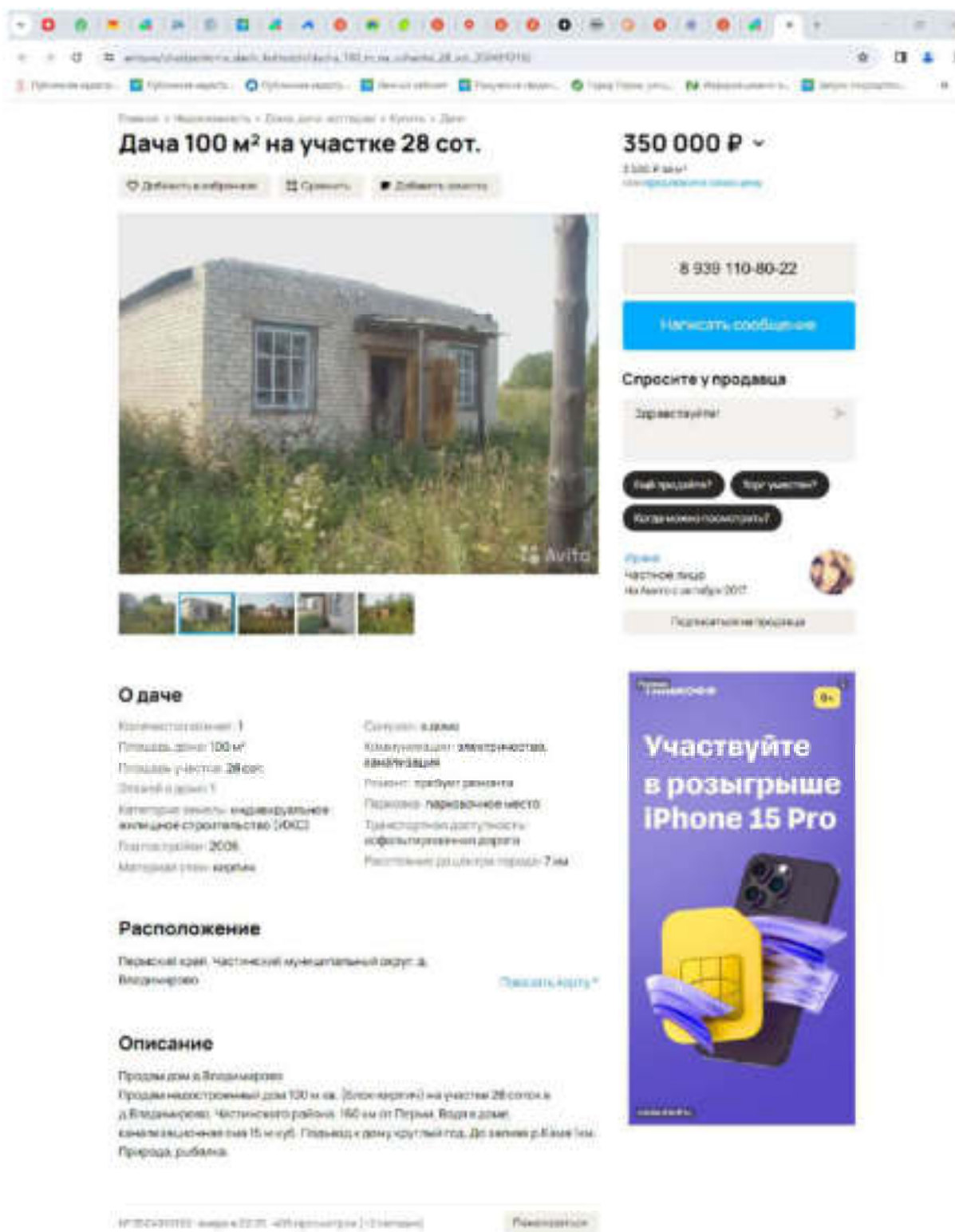
«Главный риск — это правильный выбор объекта для таких краткосрочных инвестиций. Необходимо оценить качество постройки дома, его ликвидность и затраты на доведение его до продажного вида. У нас есть примеры, когда минимальная предпродажная подготовка позволяла собственникам продать свои дома на 15–25%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

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









The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Дача 100 м² на участке 28 сот." (Dacha 100 m² on a 28-sotka plot). The price is listed as 350,000 R. The listing includes a large photo of a brick dacha house, a smaller photo gallery, and a detailed description. The description is organized into sections: "О даче" (About the dacha), "Расположение" (Location), and "Описание" (Description). The "О даче" section lists technical details like area, plot size, and construction type. The "Расположение" section mentions the location in the Perm Krai. The "Описание" section provides more details about the house's condition and features. On the right side of the listing, there are contact options, a "Написать сообщение" (Write message) button, and a "Спросите у продавца" (Ask the seller) section. At the bottom right, there is a promotional banner for a contest to win an iPhone 15 Pro.

Дача 100 м² на участке 28 сот. 350 000 Р

8 939 110-80-22

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Найти продавца? Кому продать? Куда можно посмотреть?

Продавец: Частное лицо. На Avito с января 2017.

Подписаться на продавца

О даче

Количество домов: 1
Площадь дома: 100 м²
Площадь участка: 28 соток
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Постройка: 2008
Материал стен: кирпич

Состояние: в доме коммуникации: электричество, канализация
Резонанс: пробуют ремонт
Положение: парковочное место
Транспортная доступность: асфальтированный дворик
Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Пермский край, Частинский муниципальный округ, д. Владимирово

Посмотреть карту

Описание

Продать дом в Владимирово
Продать недостроенный дом 100 кв. м (блочный) на участке 28 соток в д. Владимирово, Частинского района, 160 км от Перми. Вода в доме, канализация, площадь 15 кв. м. Газовый котел, круглый год. До озера р. Баме 1 км. Природа, рыбалка.

17/02/2024 11:01 вчера в 22:35 40% просмотров (10 человек)

Реклама

Участвуйте в розыгрыше iPhone 15 Pro

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

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

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

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

Таблица 8

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

10. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

д) составление отчета об оценке.

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

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

11.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ

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

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

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

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

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

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

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

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (определение по ФСО I п.13).

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

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);
- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;
- допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки (определение по ФСО I п.16).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2 ВЫБОР ПОДХОДОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, необходимо учитывать:

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

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

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

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

Выбор подходов и методов для оценки земельных участков

Таблица 9

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

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

Выбор подходов и методов для оценки недвижимости

Таблица 10

№	Наименование	Описание	Обоснование применения или отказ от применения
Затратный подход			
1	Метод затрат воспроизводства или затрат замещения	<p>Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств.</p> <p>Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.</p> <p>Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:</p> <p>1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;</p> <p>2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.</p>	<p>Согласно п.24 ФСО №7: «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке».</p> <p>Рынок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому (объект незавершенного строительства по типу жилого дома) практически не развит.</p> <p>В рамках затратного подхода для объекта оценки (объекта капитального строительства) применяется метод затрат воспроизводства или затрат замещения.</p>
2	Метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки	Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента.	
Сравнительный подход			
1	Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок)	Оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода	<p>Согласно п.22а ФСО №7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.</p> <p>Рынок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому (объект незавершенного строительства по типу жилого дома) на территории Пермского края ограничен и/или практически не развит, методы сравнительного подхода не используются.</p>
2	Метод количественных корректировок (метод сравнения продаж)	Каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта	
3	Метод регрессионного анализа	При использовании данных сегмента рынка оцениваемого объекта, конструируется модель ценообразования, соответствующая рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости	
4	Метод валового рентного мультипликатора	Применяется при наличии информации о ценах и арендных ставках по объектам недвижимости, аналогичным объекту оценки, и при соответствии улучшений нежилого помещения его наиболее эффективному использованию.	
Доходный подход			
1	Метод прямой капитализации	Применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту	Поскольку недостроенные жилые дома в чистом виде не являются объектами, генерирующими постоянные потоки доходов, методы доходного подхода не используются

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

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

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

12.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

Таблица 11

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения

Таблица 12

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценку с использованием данных справочника рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

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

Определение конструктивной системы и класса качества объектов оценки

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

⁶ Наиболее актуальны данные, имеющиеся у оценщика.

© АО «ИСКСТ» 2020

ЗДАНИЕ			
Основной материал ограждающей конструкции	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы	Примеры объектов
Кирпич, ячеистые стеновые блоки	Железобетон, сталь, кирпич, ячеистые стеновые блоки	КС-1	Кирпичные здания с железобетонными перекрытиями, стальные или железобетонные каркасы, а также бескаркасные здания из кирпича
Ячеистые стеновые ячеистые и сплошные блоки	Железобетон, сталь	КС-1а	Здания с каркасом из монолитного железобетона, с заполненными стенами ячеистыми или тонкими металлокерамическими
Кирпич	Дерево	КС-2	Кирпичные здания с деревянными перекрытиями, а также срубные, срубно-каркасные
Железобетон	Железобетон и бескаркасная конструкция	КС-3	Крупноблочные здания, здания из сборного железобетона бескаркасной конструкции, с железобетонными перекрытиями
Железобетон	Железобетон и каркасные системы	КС-4	Здания из монолитного железобетона, с железными каркасами
Железобетон	Сталь	КС-5	Промышленные и складские здания, а также торговые здания различного коммерческого назначения со стальными каркасами и стенами из сборного железобетона
Комбинация стеновых металлокерамических листов и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь, дерево (ЛСТК)	КС-6	Металлокерамические утепленные и неутепленные здания склада, ангара, гаража, здания сельскохозяйственного назначения. Это здания из стальных панелей, с каркасом из стальной стальной металлоконструкций (металлокаркас) или железобетона
Стены, декоративные материалы	Железобетон, сталь, дерево (ЛСТК)	КС-6а	Современные офисные, торговые, административные и прочие общественные здания с железобетонным каркасом или каркасом из металлокаркаса, со стеновыми системами
Комбинация стеновых металлокерамических листов и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (также стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б	Каркасные здания, построенные с использованием ЛСТК (также стальные тонкостенные конструкции). Стеновые конструкции могут выполняться с использованием металлокерамических профилей, панелей, или других современных материалов для облицовки: керамической, декоративных панелей, натуральных или искусственных камней, сайдинга, вагонки и др. Это КС-6 часто используется для зданий модульного типа и быстровозводимых зданий (склады, ангары, торговые, а также универсальные здания, танкеры), которые могут быть либо аддитивными
Дерево	Дерево и другие конструктивные материалы	КС-7	Деревянные здания с каркасом из дерева, а также вагонитовые и турбузные дома

ЖИЛИЕ ДОМА 2020
для оценки недвижимости в Московской области, Россия

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

Выбор укрупненного стоимостного показателя

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

Классификация объектов (по классам)										Этажность: 2, Высота, м: 2,7		КС-2				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонные										СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Бетонные блоки						
Остальные описание конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
0103.02.003.1096										от 278 до 402	от 151 до 192	Средний	РУБ. на 1 м3	28 560		
0103.02.003.1097										от 278 до 402	от 121 до 152	Средний	РУБ. на 1 м3	21 640		
Код	Вид	Материал	Средняя стоимость	Средняя стоимость	Средняя стоимость	Средняя стоимость	Средняя стоимость	Средняя стоимость	Средняя стоимость	Средняя стоимость	Средняя стоимость	Средняя стоимость	Средняя стоимость	Средняя стоимость		
0103.02.003.1096	2148,4		3891,8	1942,7	3329,7	628,8	862,1	2907,8	1223,7	2617,2		2308,1	1026,9	2375,7	482,9	28462,0
	11,02%		12,44%	6,80%	16,70%	2,23%	3,02%	10,39%	4,82%	9,18%		8,08%	3,62%	8,32%	1,89%	100,00%
0103.02.003.1097	2386,3		3891,4	1472,1	4248,8	481,7	883,2	2248,8	1023,1	1983,3		1749,1	785,7	1803,3	343,2	21643,0
	11,02%		12,44%	6,80%	18,70%	2,23%	3,02%	10,39%	4,82%	9,18%		8,08%	3,62%	8,32%	1,89%	100,00%

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

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

Расчет стоимости затрат на замещение производится по формуле:

$$C_z = V(S) \times C_k \times K_{\text{нак}}$$

где:

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

C_k - скорректированный показатель стоимости;

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

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

C_c - справочный показатель по соответствующему сборнику УПСС на единицу измерения объектов в базисном уровне цен;

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

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

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

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

Таблица 13

Наименование показателей и поправок		
1	Справочный показатель	C_c
2	Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 куб. м ³ объекта (+ удорожание; - удешевление)	
	-на отсутствие части наружных стен	$C_{ст}$
	-на различие в высоте этажа	ΔC_3
	-на различие в количестве перегородок	$\Delta C_{перг}$
	-на наличие подвалов	$\Delta C_{под}$
	-на учет специальных работ и оборудования	$\Delta C_{сп}$
	-на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	$\Delta C_{фунд}$
	- на отсутствие прочих и специальных конструкций и инженерных систем	$\Delta C_{прочн}$
	-на различие в конструктивных решениях:	$\Delta C_{ст}$
	-кровли	$\Delta C_{кр}$
	-наружных стен	$\Delta C_{нар}$
	-перегородок	$\Delta C_{перг}$
	-полов	$\Delta C_{пол}$
	-заполнения проемов	$\Delta C_{пр}$
	-отделки	$\Delta C_{отд}$
	<i>Итого по первой группе поправок</i>	$\sum \Delta C$
3	Вторая группа корректировок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
	-на различие в объеме здания	K_v
	-на сейсмичность	$K_{сейсм}$
	-на величину прочих и непредвиденных затрат	$K_{пр}$
	-на регионально-экономическое различие в уровне цен	$K_{рег-э}$
	-на зональное различие в уровне цен	$K_{зон-э}$
	-на изменение цен после издания справочника	$K_{инфл}$
	<i>Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)</i>	K
4	Скорректированный показатель стоимости	$C_c = (C_c + \sum \Delta C) \times K$
	Объем оцениваемого объекта, м ³	V
	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	$K_{пр}$
	Стоимость по оцениваемому объекту на дату оценки (затраты на замещение): $C_1 = C_c \times V \times K_{пр} \times K_{инф}$	C_1

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

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

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

то стоимость оцениваемого элемента (C_1) рассчитывается по формуле:

$$C_1 = C_c \cdot \Phi_1 \cdot \Phi_2,$$

где:

C_c – стоимость конструктивного элемента для оцениваемого здания

C_c – стоимость конструктивного элемента для справочного здания (объекта-аналoga);

Φ_1 – стоимостной коэффициент для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого здания;

Φ_2 – стоимостной коэффициент для рассматриваемого конструктивного элемента справочного здания (объекта-аналoga).

⁸ КВ.М, И.М., КМ и И.К.

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

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

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

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

$K_{\text{в}}$ коэффициент, учитывающий различие в объеме (m^3)/общей площади (m^2) здания между оцениваемым зданием и аналогом. Размер корректировок определен ниже:

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

Расчет коэффициента приведен в таблице:

Таблица 14

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Наименование субъектов РФ и населенных пунктов	Карты ОСП-2015			Наименование субъектов РФ и населенных пунктов	Карты ОСП-2015			Наименование субъектов РФ и населенных пунктов	Карты ОСП-2015		
	А	В	С		А	В	С		А	В	С
Пермский край											
Комаритинский	-	6	7	Пермь	-	-	7	Шумилинский	-	6	7

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

		КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН										81
		Корректировка коэффициенты КО-ИНВЕСТ на 01.07.2022 по сравнению с 01.01.2020 (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)										
Федеральные округа, края, области	ЗДАНИЯ с надземной структурой и/или преимущественно из:	каменная		каменная, каменная, каменная, каменная		каменная, каменная		каменная, каменная		каменная, каменная		Стратегия: монтаж напыля
		каменная, каменная, каменная, каменная	каменная, каменная, каменная, каменная	каменная, каменная, каменная, каменная	каменная, каменная, каменная, каменная	каменная, каменная, каменная, каменная	каменная, каменная, каменная, каменная					
		Класс конструктивных систем										
		КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Пермский край *		1,013	0,937	0,891	0,967	0,944	0,993	0,991	1,017	0,975	1,067	
Пермский край, КЛАСТЕР 1		1,013	0,937	0,891	0,967	0,944	0,993	0,991	1,017	0,975	1,067	
Пермский край, КЛАСТЕР 2		1,003	0,983	0,935	1,015	0,957	1,043	1,041	1,060	1,034	1,121	
Пермский край *												
Пермский край, КЛАСТЕР 1	Пермский край (КЛАСТЕР 1)											
Пермский край, КЛАСТЕР 2	местности, расположенные в районах Крайнего Севера, Таймырский МО, Красноярский МО, Чукотский МО											

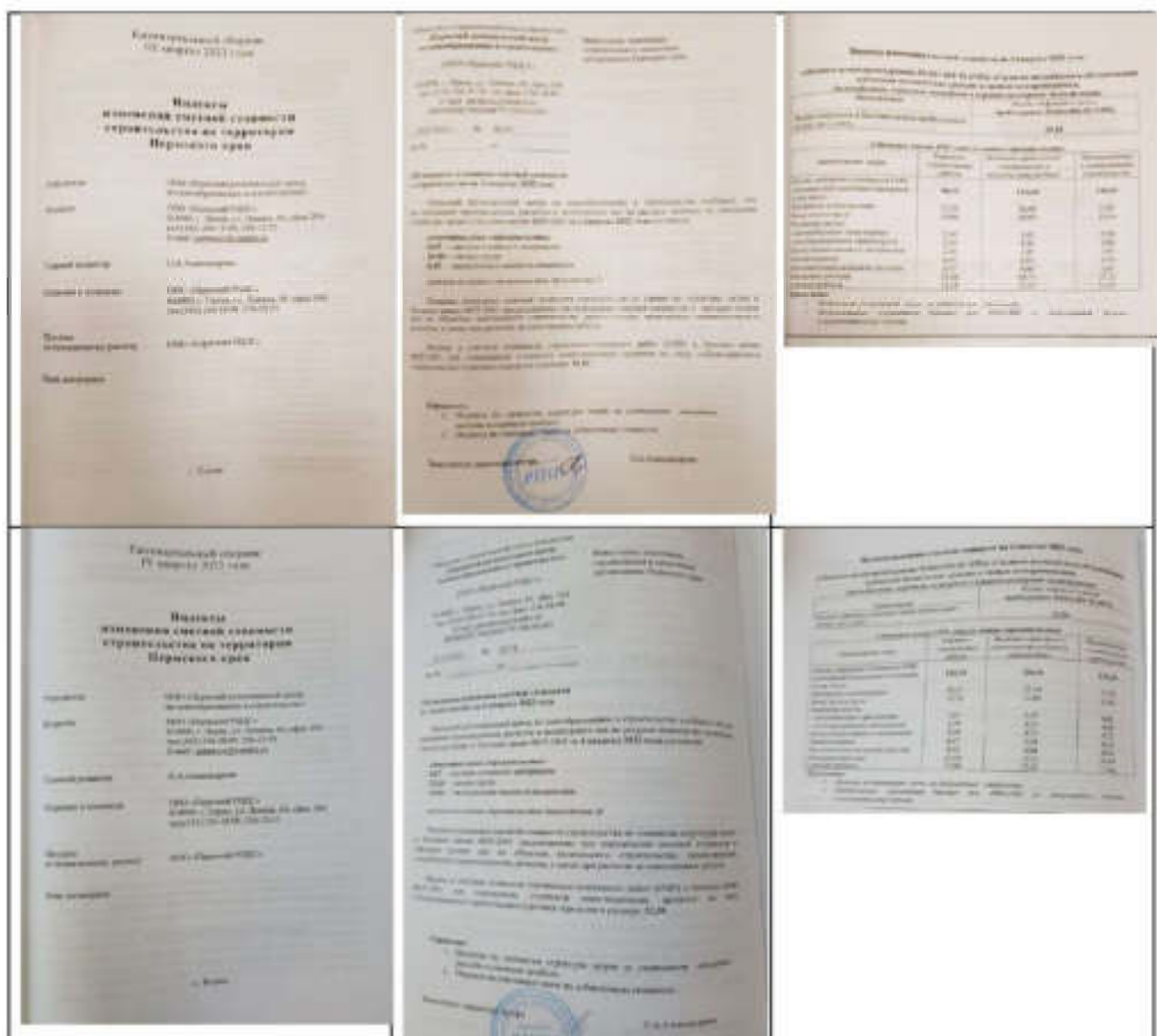
Поскольку для объекта оценки оценщиком определен наиболее сопоставимый объект по конструктивным элементам из справочника, который относится к классу конструктивной системы КС-2, принимаем значение *Крег.-эк. и Кинфл* для данного класса конструктивной системы (КС-2).

Для перехода к уровню текущих цен по состоянию на дату оценки используются данные об изменении сметной стоимости строительно-монтажных работ.

Корректировка составит: $134,16/119,44 = 1,12$

Таблица 15

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



К скорректированной стоимости объекта оценки применяются следующие коэффициенты:

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

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ.

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

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

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

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

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

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

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

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.01.2024 года

Категория: [Видеостатистика рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(публиковано 16.07.2024 г.\)](#)

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

Отражает ликвидную инвесторам экономическую эффективность капиталных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

по запросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

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

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

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

Таблица 16

№	Наименование	Общая площадь (кв.м.) / прожиточность (ком.) / количество (шт.)	Объект из отчета/оценки	Плщадь объекта анализа	Разница в площади/объеме	Наименование справочника / код	Характеристика конструктивных систем	Удельный показатель стоимости (C _д)	Первая группа поправок, выраженная в % к 1 кв. м здания (Σ ₁ /C _д)	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующего коэффициента (K)***			Процент корректировки, %	Скорректированный показатель затрат на застроенные объекты
										Поправка на различие в объеме или площади	Регионально-индивидуальный коэффициент	Корректирующий коэффициент на изменение цен после введения справочника (С _{инф})		
1	Жилый дом, площадь 127,6 кв.м, количество этажей 2, в т.ч. подземный 0, када.№ 59:32:1940001:1388	127,6	Жилый дом, индивидуальный (без подвала)	От 101 до 150 кв. м	-	ЕО-Индикс "Жилые дома", 2020, №ЖЗ-02-003-1007, стр. 382	КС-2	4 975,30* (2384,1+2591,4)	1,0	1,0	0,891	1,12	8,0	671,593

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

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

12.1.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

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

Накопленный износ рассчитывается по формуле:

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

Расчет физического износа

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

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

Онлайн-калькулятор физического износа - Определение износа зданий различных классов конструктивной системы

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

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

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

Функциональный износ

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

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

Функциональное устаревание в данном случае не начисляется.

Внешнее устаревание

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

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

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

Данные приведены в таблице:

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

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

Итоговый рейтинг муниципальных районов

Таблица № 1

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

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

Таблица 17

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

12.1.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Таблица 18

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

¹³ Наиболее актуальные данные

12.1.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

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

где:

k – количество аналогов,

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

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

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

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

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

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

где:

$Ц_i$ – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

Δu_{ij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

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

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

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

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

Выборка объектов представлена ниже.

Таблица 19

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

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

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

Копии источников информации приведены в Приложении 4.

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

Таблица 20

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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Местоположение*	Российская Федерация, Пермский край, м.о. Пермский, д. Мостовая, ул. Старинная, д. 42	край Пермский, р-н Пермский, с/п Сылвенское, д. Мостовая, ул. Веселая, 3	Российская Федерация, Пермский край, Пермский муниципальный район, Сылвенское сельское поселение, деревня Ерепеты	Пермский край, Пермский р-н, д. Ерепеты
Кадастровый номер	59:32:1940001:4	59:32:1940001:1203	59:32:3630002:2346	59:32:3630002:1915
Площадь общая, кв. м	1 389	1 009	800	980
Коммуникации***	Электричество по границе участка	Электричество по границе участка	Электричество подведено, газ по границе участка	Электричество подведено
Источник информации	-	https://www.avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_i_zhs_3541233030	https://www.avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_iz_hs_2991787603	https://www.avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_98_sot_i_zhs_3323845012
Цена, руб.	-	500 000	480 000	450 000
Цена за 1 кв. м, руб.	-	496	600	459
Корректировки:				
Скидка на торг, %		-7,0	-7,0	-7,0
Величина корректировки, руб.		-35	-42	-32
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		461	558	427
Местоположение, %		0,0	0,0	0,0
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		461	558	427
Коммуникации (инженерное обеспечение), %		0,0	-11,2	-3,2
Величина корректировки, руб.		0	-63	-14
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		461	495	413
Категория земель и вид разрешенного использования, %		0	0	-6,0
Величина корректировки, руб.		0	0	-25
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		461	495	389
Площадь, %		-6,8	-11,4	-7,4
Величина корректировки, руб.		-31	-57	-29
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		430	439	360
Суммарная корректировка (без учета скидки на торг и корректировки на время)		6,8	22,6	16,6
Вес аналога		0,56	0,19	0,25
Средневзвешенное значение			414	
Стоимость объекта, руб.			575 046	

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

** все объявления о продаже актуальны на дату оценки

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

Обоснование проведения корректировок

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Далее применяются корректировки, характеризующие объекты недвижимости:

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

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

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

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

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

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

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2024 года

Категория: Коэффициенты рыночной стоимости земельных участков (публикация 16.01.2024 г.)

Коэффициенты Скидки на торг – отношение цен фактически реализованных сделок к ценам реализации предложенных земельных участков, опубликованных на Федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе анализа участковой рынка (собственных объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте «Золотой».

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15-ФЗО-7 Пункта Меморандума России от 25 сентября 2014 года № 011).

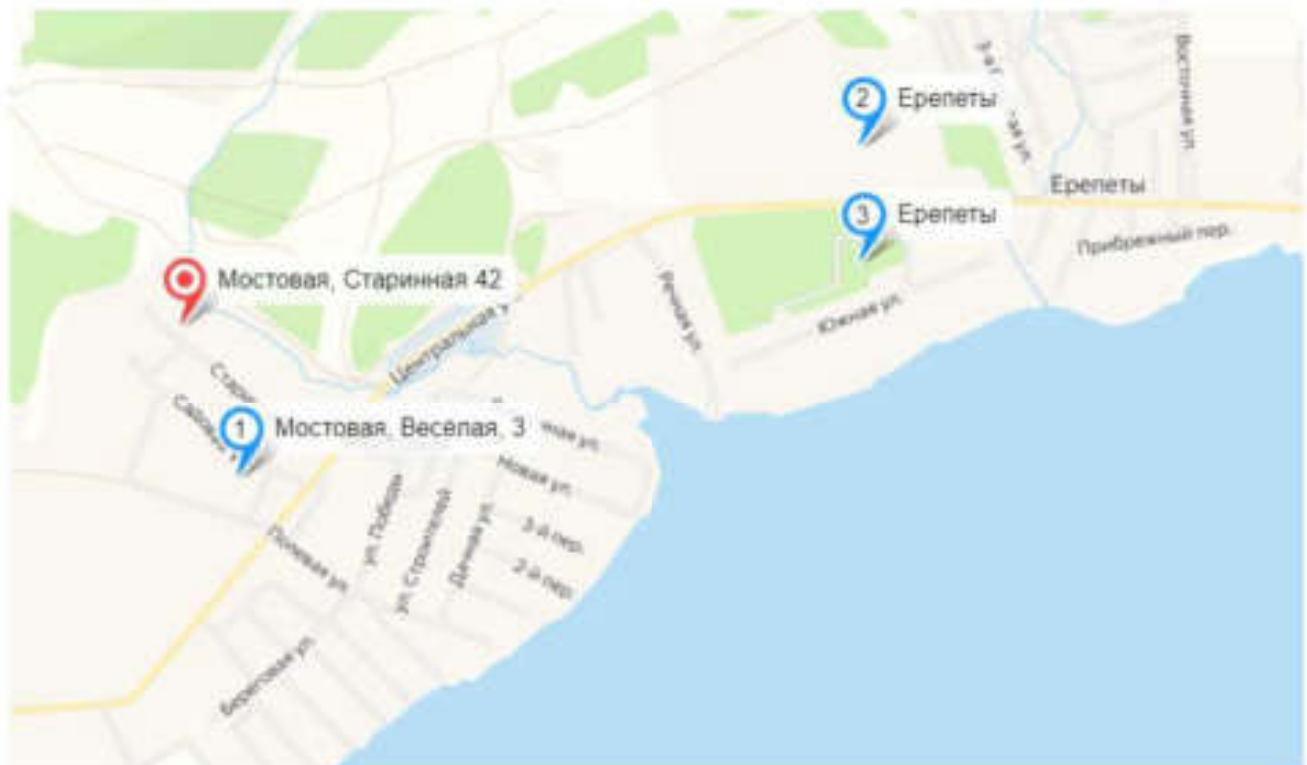
№	Объекты недвижимости	Коэффициент группы	Возраст группы	Среднее значение по РФ ¹	По региону ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и пригодности территории, вида разрешенного использования, ландшафта и транспортно-график, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,07	0,94	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилая застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технической возможности подключения инженерных коммуникаций, пригодности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественной инфраструктуры	0,94	0,06	0,96	0,97	0,96	0,95
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ³ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, экологичности застроенных участков (парк, река, водоем и др.), пригодности района и социального окружения, технической возможности подключения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественной инфраструктуры	0,88	0,08	0,94	0,95	0,95	0,93

ДНП¹ и СНТ на землях сельско-хозяйственного назначения

1. Анализ объявлений о продаже и предложениях объектов недвижимости Российской Федерации выявил следующие застройки на которые корректировки рыночной стоимости сделка на торг были невозможны:
- А именно: по причине местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель.
 - А именно: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Косельский, Реутов, Люберцы, Крайний город, Санкт-Петербург, Сочи, Мгга, а также земельные участки на прилегающей территории.
 - А именно: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра, города Московской области, не входящие в А-группу, города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки на прилегающей территории.
 - А именно: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки на прилегающей территории.

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

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



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

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

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2024 года

Источник: Базирование рыночной стоимости земельных участков (публикация: 14.01.2024 г.)

0 -

Исследование рынка земельных участков, имеющих кабели, точек поставки, показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерной инфраструктуры для различных типовых точек находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планируемостью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итого данные Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки с типовыми точками, промышленными или жилыми с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие инфраструктура, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (инфраструктура, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,08
2	где nearby только одного вида коммуникаций			
3	Обеспеченные центральной электросетью 380 - 400 В (трансформаторная)	1,08	1,13	1,12
4	Обеспеченные центральной электросетью 220 - 240 В (трансформаторная)	1,03	1,08	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или автономным в зависимости от типа) (автономный)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в зависимости от типа) (автономный)	1,03	1,12	1,06
7	Обеспеченные центральной газопроводом природного газа	1,08	1,20	1,17
8	Обеспеченные центральной теплоснабжением	1,08	1,14	1,11

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

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

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

Таблица 21

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

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

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

Расчет корректировки:

Таблица 22

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

* значение получено путем перемножения коэффициентов по всем видам коммуникаций

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

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

Таблица 5. Продолжение.

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

Справочник стоимости недвижимости-2022. Земельные участки. Часть В. Целина
территория от 01.01.2021 г.

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

Таблица 90

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРН)		объект аналог					
		тип коммерческую застройку	тип промышленную застройку	тип жилищную застройку (ИЖС)	тип жилищную застройку (ЛПХ)	тип жилищную застройку (СНТ- дачный)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	2,01	0,62	0,73		
	под промышленную застройку	0,50	1,00	1,75	1,85	2,10	2,64
	под жилищную застройку (ИЖС)	0,26	0,57	1,00	1,06	1,20	1,51
	под жилищную застройку (ЛПХ)	0,27	0,54	0,94	1,00	1,14	1,43
	под жилищную застройку (СНТ-дачный)		0,45	0,83	0,88	1,00	1,26
	с/х назначения		0,36	0,66	0,70	0,93	1,00

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

Таблица 23

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

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

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков (субъективно 01.01.2024 г.)**



Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского назначения) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается следующей функцией:

$$C = C_1 \cdot B^A$$

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

B – общая площадь земельного участка, кв. м.

A – коэффициент активности рынка.

n – коэффициент торможения – степень уменьшения 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.

Множ. расчетов **StarPoint** на основе актуальной рыночной данных

Земли населенных пунктов (город и пригородные земли) с населением	В1 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K к)
Более 1 млн. человек	0,742	-6,14	$K_k = (S_0/S_k)^{-6,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,898	-6,15	$K_k = (S_0/S_k)^{-6,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,675	-6,16	$K_k = (S_0/S_k)^{-6,16}$
поселения до 50 тыс. человек	0,858	-6,22	$K_k = (S_0/S_k)^{-6,22}$

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

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

Таблица 24

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

Выбор коэффициентов взвешивания

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

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

Проверка нормальности выборки

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

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

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

где:

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

СТАНДОТКЛ.В() – стандартное отклонение по выборке;

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

СТАНДОТКЛ.В() рассчитано по следующей формуле:

$$\text{СТАНДОТКЛ.В} = \sqrt{\frac{\sum (P_i - \bar{P})^2}{(n-1)}}$$

где:

n – количество объектов-аналогов, используемых в расчете;

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

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

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

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

12.1.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

Таблица 25

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

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

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

Для объекта оценки (дома) – затратного;

Для объекта оценки (земельный участок) – сравнительного.

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

Таблица 26

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

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Таблица 27

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

Оценщик I категории,
Член Ассоциации
оценщиков»

«Русское общество

/ А.В. Кукаркин

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА**

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

Интернет – ресурсы

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

Лист 1

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

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

Значие		отс. объекта недвижимости	
Лист №	Выписка Л	Номер листа раздела Л	Всего листов выписки
20.11.2022	№ 99/2022/06/001/256		
Квартальный номер		99-32/19/0001/1388	
Номер кадастрового квартала		99-32/19/0001	
Дата присвоения кадастрового номера		15.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер		Инициированный номер: 19836, объект/архивный номер: 19836_2630001, Учетный номер: 99-99-14/035/2009-256	
Адрес		Перинский край, Перинский район, Солонцовское с/п., д.Мисюновы, ул.Старинная, д.42	
Площадь, м ²		127,6	
Назначение		Жилый дом	
Назначение/вид		жизл. дом	
Количество этажей, в том числе подземных этажей		2, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен		Или других материалов	
Год ввода в эксплуатацию по информации строительств		2008	
Год завершения строительства		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.		1398733,32	
С/д/и/с/е			
Государственный регистратор	ФГИС ЕДРНЕ		
видом наименования недвижимости	подпись, фамилия		
М.П.			
судбе class=efi style=display:none>			

Лист 1

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

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

Значие		отс. объекта недвижимости	
Лист №	Выписка Л	Номер листа раздела Л	Всего листов выписки
20.11.2022	№ 99/2022/06/001/256		
Кадастровый номер		99-32/19/0001/1388	
Кадастровый номер кадастрового квартала, в котором расположен объект недвижимости		99-32/19/0001/4	
Кадастровый номер помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении		данные отсутствуют	
Кадастровый номер объекта недвижимости, в котором образован объект недвижимости		данные отсутствуют	
Кадастровый номер образованного объекта недвижимости		данные отсутствуют	
Ссылка в выписке об объекте недвижимости в области			

<p>данных отсутствующи</p>	
<p>данные отсутствующи</p>	
<p>данные отсутствующи</p>	
<p>данные отсутствующи</p>	
<p>Сведения об объеме недвижимости помет статус "актуальные, ранее учтены"</p>	<p>Сведения и приложения, прилагаемые к заявке на получение кадастрового номера (отражающие право, ограничение обременения (кадастровый) зарегистрированы на данный объект недвижимости с кадастровым номером отсутствуют, сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.</p>
<p>Подпись, печать:</p>	<p>Филова Елена Руф. Нусинович</p>
<p>Государственный регистратор</p>	<p>ИНСИС ЕРН</p>
<p>наименование должности</p>	<p>начальник</p>
<p>М.П.</p>	<p>инициалы, фамилия</p>

Заголовок		Итого лотов (выпущено)		Итого лотов (выпущено)	
Лист №	Рубрика 2	Итого лотов (выпущено)	Итого лотов (выпущено)	Итого лотов (выпущено)	Итого лотов (выпущено)
30.11.2022	№ 99-32-1940/01-1388	59-32-1940/01-1388			
Классификационный номер					
Промооблигация (сублимитация)					
Вид, номер и дата государственной регистрации права					
Описание права и обременение объекта недвижимости					
<p>3.1.1.</p> <p>вид государственной регистрации: 03.03.2014</p> <p>номер государственной регистрации: 59-59-23/206/2014-641</p> <p>срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: с 03.03.2014 по 31.01.2029</p> <p>вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ПАО «РОСНАБЛИВБАНК СЕРВЕЙСИНГ» (ИНН: 3702536680)</p> <p>основание государственной регистрации: Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка от 27.02.2014</p> <p>вид: Иные ограничения (обременения) права</p> <p>дата государственной регистрации: 28.04.2016</p> <p>номер государственной регистрации: 59-59/01-4-35/014/01/2016-696/2</p> <p>срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: с 28.04.2016 срок не определен</p> <p>вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: не определено</p> <p>основание государственной регистрации: Постановления о задатке на совершение сделок по регистрации №35620476/1948 (ИИН) и 432016/59046-001 от 26.04.2016.</p> <p>Мобильный отдел по исполнению особых исполнительных производств, розыску должника и по истребованию Управления Федеральной службы судебных приставов России по Пермскому краю</p>					
3.1.2.					
С/Оби>					
Государственный регистрационный номер		ФГИС ЕДРН		Инициалы, фамилия	
полное наименование должника		код		фамилия	

М.П.

Заголовок		Итого лотов (выпущено)		Итого лотов (выпущено)	
Лист №	Рубрика 2	Итого лотов (выпущено)	Итого лотов (выпущено)	Итого лотов (выпущено)	Итого лотов (выпущено)
20.11.2022	№ 99-32-1940/01-1388	59-32-1940/01-1388			
Классификационный номер					
stable class="bank" colpadding="2" colspan="6" style="text-align: center;">0 width="100%">					

	<p>срок, на который установлен ограничение прав и обязанности субъекта недвижимости;</p> <p>лицо, в пользу которого установлен ограничение прав и обязанности субъекта недвижимости;</p> <p>основание государственной регистрации;</p> <p>лицо;</p> <p>дата государственной регистрации;</p> <p>номер государственной регистрации;</p> <p>срок, на который установлен ограничение прав и обязанности субъекта недвижимости;</p> <p>лицо, в пользу которого установлен ограничение прав и обязанности субъекта недвижимости;</p>	<p>с 10.05.2016 срок не определен</p> <p>не определен</p> <p>Постановление о лишении регистрационных действий в отношении объектов недвижимости №40/16-39046-НП от 27.04.2016. Мировой судья по делам несовершеннолетних провозвестил, разъяснил обязанности и их последствия Удмуртской Республики службы судебных приставов России по Пермскому краю</p> <p>Удмуртская регистрация</p> <p>08.04.2020</p> <p>59.22.04/003.1388-59/009/2020-1</p> <p>Не определена</p> <p>Постановление исполнительного судебного пристава-исполнителя о лишении регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества №10074/2019/5946 от 02.04.2020. Мировой судья отменил постановление об исполнении особого исполнительного приказа, разъяснил обязанности и их последствия Удмуртской Республики службы судебных приставов России по Пермскому краю</p>
3.1.4		<p>основание государственной регистрации;</p>
5.		<p>Заведомые в службу переданы гражданами.</p>
6.		<p>Ссылка на обращение в отношении зарегистрированного права.</p>
7.		<p>Ссылка на запись решения об изменении объема недвижимости для государственных и муниципальных нужд.</p>
8.		<p>Ссылка на возможность государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя.</p>
9.		<p>Приведены ссылка и ссылка на запись поступивших, но не рассмотренных заявлений о пролонгации государственной регистрации права (порождающей, прекращающей права или обременяющей объект недвижимости), сделан в отношении объекта недвижимости.</p>
10.		<p>Ссылка на государственную регистрацию сделки, права, ограничения прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.</p>
Государственный регистратор		<p>60 УРС ЕПРН</p>
полное наименование должности		<p>инициала, фамилия</p>
		<p>М.П.</p>

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

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

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

Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
<i>(код объекта недвижимости)</i>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
20.11.2022 № 98/2022/506803584			
Кадастровый номер:		59:32:1940001:4	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок		
<small>(объект недвижимости)</small>		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
20.11.2022 № 99/2022/506803584		
Кадастровый номер:		59:32:1940001:4
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства палатки или дома социального использования или вагонного 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 заявки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «актуальные незаинтересованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Фотихетдин Раф Хусанович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициал, фамилия

М.П.

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

Земельный участок		<small>(наименование)</small>	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
20.11.2022 № 99/2022/506803584		39-32:1940001:4	
Кадастровый номер:		39-32:1940001:4	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Шакиров Ринат Раисович	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 59-59-23/205/2014-642 от 03.03.2014	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Имеет ограничения (обременения) прав	
3.1.1.	вид:	Имеет ограничения (обременения) прав	
	дата государственной регистрации:	10.05.2016	
	номер государственной регистрации:	59-59-014-59-014901/2016-7444	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 10.05.2016 срок не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен	
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества №1/п 4320/16/50046-ИП от 27.04.2016, Межрайонный отдел по исполнению особых исполнительных производств, розыску должников и их имущества Управления Федеральной службы судебных приставов России по Пермскому краю	
3.1.2.	вид:	Залог в силу закона	
	дата государственной регистрации:	03.03.2014	
	номер государственной регистрации:	59-59-23/205/2014-645	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 03.03.2014 по 31.01.2039	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО НАЦИОНАЛЬНЫЙ БАНК СБЕРЕЖЕНИЙ, ИНН: 3702558890	
основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка от 27.02.2014	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Земельный участок		Информация об объекте недвижимости	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
28.11.2022 № 99/2022/506003584			
Кадастровый номер:		59-32:1940001:4	
3.1.3.	вид:	Защитные регистрации	
	дата государственной регистрации:	08.04.2020	
	номер государственной регистрации:	59-32:1940001:4-59/099/2020-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено	
основание государственной регистрации:		Выписка из постановления судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества №102742097/5946 от 02.04.2020, Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств, розыску должников и их имущества Управления Федеральной службы судебных приставов России по Пермскому краю	
3.1.4.	вид:	Иные ограничения (обременения) прав	
	дата государственной регистрации:	28.04.2016	
	номер государственной регистрации:	59-29/014-59/014/001/2016-696/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.04.2016 срок не определен	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определен	
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации №25620476/5946 (№16/4320/16/59046-ИП) от 26.04.2016, Межрайонный отдел по исполнению особых исполнительных производств, розыску должников и их имущества Управления Федеральной службы судебных приставов России по Пермскому краю	
4. Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано	
5. Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о наличии в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правовые акты и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок или земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(объект недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1.1</u>	Всего листов раздела <u>1.1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
20.11.2022 № 99/2022/506803584			
Кадастровый номер:		59:32:194001:4	


Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	515708.88	2259682.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	515712.88	2259677.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	515719.08	2259681.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	515724.13	2259685.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	515748.17	2259691.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	515740.4	2259707.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	515741.01	2259729.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	515735	2259735.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	515733.22	2259733.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	515727.4	2259724.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	515718.76	2259713.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	515697.18	2259699.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	515704.69	2259688.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(по объекту недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.11.2022 № 99/2022/506803584			
Кадастровый номер:		59:32:1540001-4	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <u>59:32:1540001-4/2</u>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Основные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.11.2022 № 89/2022/506803584			
Кадастровый номер:		39:32:1340001:4	

Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
2	0	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ Об утверждении проекта зон санитарной охраны и признании утратившим силу приказа Министерства природных ресурсов, лесного хозяйства и экологии Пермского края № СЭД-30-01-02-273 от 29.03.2018, срок действия: 23.05.2022

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок				
(инв. объект недвижимости)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: ____		Всего разделов: ____
20.11.2022 № 99/2022/506803584				
Кадастровый номер:			59-32:1940601:4	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части 2				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
№ п/п	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
5	515748.17	2259691.90	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	515740.4	2259707.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	515741.01	2259729.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	515735	2259735.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	515733.22	2259733.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	515727.4	2259724.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	515730.31	2259696.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	515721.43	2259716.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Копия верна

Прошито и пронумеровано

14 (Четырнадцать) страниц

Должность генеральный директор

Александров Р.Х.
«29» февраля 2024 г.



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





Источники информации

Земельные участки

Аналог №1

Avito 33 300 объектов

Участок 10 сот. (ИЖС) 500 000 Р

8 912 482-42-23

Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Перескинский край, Перескинский муниципальный округ, д. Мосолово (Сытинский сельсовет, поселение), Веселый ул.

Описание

категория земель: Земельно-поселеный (земли населенных пунктов), для ведения дачного подсобного хозяйства; участок мозаичный, площадь: 1000 кв.м. елн. Сытинский, д. Мосолово, ул. Веселый д.1 кадастровый номер: 50:02:0040030:003

ТИНЬКОФФ

Оформите на сайте за пару минут

ТИНЬКОФФ

Оформите на сайте за пару минут

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

Avito

Участок 8 сот. (ИЖС)

480 000 Р

8 882 482-60-31

Написать сообщение

Спросите у продавца

Задать вопрос

Вы смотрите Вы ответили

Спросили продавца

Об участке

Расположение

Описание

Квартальные номера участков:

89-02-003002-2546
89-02-003002-2548
89-02-003002-2550
89-02-003002-2551
89-02-003002-2556
89-02-003002-2571
89-02-003002-2560
89-02-003002-2284
89-02-003002-2295
89-02-003002-2269

Тинькофф

Кредит без справок и поручителей

Оформите на сайте за пару минут

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

Карта

59-01-06/0000-2/146

Земельный участок 59-02-008002-2/046
 Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»

Для ведения земельного кадастра (гражданский земельный участок)

Площадь: 401 кв. м

Информация | История

тип	Объект недвижимости
вид	Земельный участок
категория земель	59-02-008002-2/046
вид разрешенного использования	59-02-008002
адрес	Республика Беларусь, Гродненский край, Гродненский муниципальный район, Салемское сельское поселение, деревня Братовы
площадь земельного участка	401 кв. м
вид участка	Участок
назначение участка	Земельный участок
назначение использования участка	Для ведения земельного кадастра (гражданский земельный участок)
вид собственности	Частная собственность
кадастровая стоимость	201 992 руб.
дата кадастровой оценки	01.01.2022
дата регистрации	-
дата возникновения	20.08.2021
дата прекращения	10.08.2021

Аналог №3

Авито

Участок 9,8 сот. (ИЖС)

450 000 Р

8 939 110-80-17

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы просите? Вы отвечаете?

Когда можно позвонить?

Наталья
Частное лицо
№ Авито-сервиса 2123

2 объявления по запросу

Подключить уведомления

Об участке

Площадь: 9,8 сот. Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Пермский край, Пермский муниципальный округ, д. Еретицы

Смотреть карту

Описание

Продан участок в д. Еретицы 99:02:3630002:1915, есть овальное строение, асфальт и ровная дорога, газон и круглый сад.

ИП 332384202 | 9 февраля в 22:49 | 9% просмотров | 4 просмотра

Показать все

Шанс погасить ипотеку до 3 000 000 Р

https://www.avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_98_sot_izhs_3323845012

Карта

Public map... Public map... Public map... Девелопер... Публикация... Карта Рязань, ул.д... Информационн... Сервис...
 Поиск: 59.02.060002.0001

Земельный участок 59.02.060002.0001
 Земельный участок, категория: Земельный участок
 Для индивидуального жилищного строительства
 Площадь: 39 212 кв. м

Информация	Значение
Тип	Объект недвижимости
Класс	Земельный участок
Код кадастрового участка	59.02.060002.0001
Кадастровый номер	59.02.060002
Адрес	Первомайский край, Первомайский р-н, Д. Первомайский
Площадь участка	39 212 кв. м
С/У	Уличный
Целевое назначение	Земельный участок для индивидуального жилищного строительства
Категория земель	Для индивидуального жилищного строительства
Вид собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	313 064,07 руб.
Дата кадастрового учета	01.01.2022
Дата регистрации	—
Дата окончания срока аренды	16.01.2022
Дата окончания срока ипотеки	01.01.2024

Выборка (Аналоги №№1-3 см выше)

4.

Участок 10 сот. (ИЖС)

600 000 Р

8 912 580-46-83

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сайт продавца

Телефон продавца

Когда можно посмотреть?

Частное лицо

История продаж

Действительно ли продавец?

Партнерский сайт продавца

Об участке

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

Расположение

Первомайский р-он, Первомайский р-н, Сычевское сельское поселение, д. Мостовки, Старинный ул., 27

Описание

Продается ухоженный участок в д. Мостовки (Троица) под ИЖС с возможностью расширения до 12-13 соток. Участок готов для строительства. Стоянка для автомобиля. Место. Соседи продают. Круглогодичная подача воды. Круглогодичная подача газа. До реки 800 метров. Электростанция 380в. Металлический гараж 316. Кадастровый номер 59:02:1940333:1882. Фото разложить по альбому.

8 912 580-46-83 31 февраля в 03:35 4088 просмотров (44 отзыва) Показать фото

ТИНЬКОФФ

Кредит без справок и поручителей

ТИНЬКОФФ

Кредит без справок и поручителей

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

Карта

09.02.1940001.1003

Земельный участок

Кадастровый номер: 50:01/1940001/1003

Адрес: Подольск район, Подольское городское поселение, д. Мельники

Проектная площадь: 1 027 кв. м

[Дополнительная информация](#)

Виды: Земельный участок

Кадастровый номер: 50:01/1940001/1003

Площадь участка: 1 027 кв. м

Площадь застройки: 500 кв. м

Содержимое: Земельный участок

Статус: Земельный участок

Вид собственности: Земельный участок

Идентификатор: 50:01/1940001/1003

Идентификатор: 50:01/1940001/1003

5.

avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_71_sot_izhs_1944734156

Дом Бизнеса Авто/Про Карьера и Авто Планы Каталог Личная Поиск

Avito Поиск объявлений Поиск объявлений Поиск Перейти к объявлению

Помощь и надежность в Земельные участки в Архангельской области и Ленинградской (ИЖС)

Участок 7,1 сот. (ИЖС)

Добавить избранное Сопроводить Добавить описание

285 200 Р
45 000 Р за сотку

8 912 960-91-05

Написать сообщение

Спросите у продавца



Здравствуйте!

Есть вопросы? Запросить! Когда можно позвонить?

Ирина Третьякова Продавец земельных участков Агентство на Avito с октября 2017 Показать профиль

Подключитесь к продавцу

Создать бизнес-профиль Галерея объявлений





Об участке

Площадь: 7,1 сот. Расстояние до населенного пункта: 5 км

Расположение

Пермский край, Пермский р-н, Сылвенское сельское поселение, д. Мостовки



Описание

59-32-0280001-1990 Земельный участок находится в живописном месте д. Мостовки Сылвенское с/п., Пермский район, Пермский край. Асфальтированная дорога до д. Бредоты, далее дорога грунтовая примерно 1,0 км. Крупногабаритный паровоз, красивый пейзаж, река Дымава в 300 м. 40000 рублей за сотку. Стоимость указана за всю участок. Оформлены договор купли-продажи. Выбор участка бесплатен.


89 912 9106 - позвоните в 10:00 - 19:00 по номеру 89 912 9106

Позвониться

ТИНЬКОФФ


Теперь кэшбэк по кредитке рублями

Оборачивайте до 30 февраля



ТИНЬКОФФ

Платиру



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

Карты

Скриншот веб-интерфейса карты Google Maps, отображающей кадастровый участок в России. Интерфейс включает панель поиска, панель информации об объекте и карту с кадастровыми границами.

Адрес: 38.02.0210001:1910

Информация об объекте:

- Кадастровый номер: 38.02.0210001:1910
- Адрес: Парковая ул. Парковый район г. Суровикино г. Москва
- Уч. площадь: 773 кв. м
- Действие: [Дополнить данные](#)
- История: [Последние](#) [Обновить историю](#)
- Кадастровая стоимость: 796 340 000 руб. [Изменить стоимость](#)
- Риски для жизни: [Семейство](#), [Угроза](#), [Пожар](#), [Опасная ситуация](#)
- Возражение: [ОТКАЗ](#), [ИТЬ](#)
- Статус: [В наличии](#)
- Кадастровый номер: [Земельный участок](#)
- Форм собственности: [Частная собственность](#)
- на документах: [Для информации](#)

Карта показывает кадастровый участок, выделенный желтым цветом, на фоне спутниковой съемки. Видны соседние участки, дороги и зеленые зоны.

6.

Avito

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

Участок 13 сот. (ИЖС)

3 000 000 Р
250 руб/кв. м за аренду
[или приобрести по ипотеке](#)

8 963 872-12-67

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Алена Прохорова
Частное лицо
на Avito с декабря 2011

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

Расположение
Пермский край, Пермский муниципальный округ, д. Мостовое (Сыганское сельское поселение), 4-я Березовая ул. [Скачать карту](#)

Описание
Земельный участок 13 сотки в деревне Мостовое у Троицы. 400 метров от дома Олины (до езд-ки около 200 метров). К участку проведен газ.

618542418 | 18 января в 14:03 | 791 просмотр (-) |

Карта

Земельный участок 59:02:0080301:1412

Область Московской

Муниципальный район Истринский, д. Мухомово, ул. Борозда, д.№ 11

Для сведений нажмите на значок «i»

План 014

План 015

Информация	Рисунки
Область	Область Московской
Муниципальный район	Муниципальный район Истринский
Муниципальный округ	Муниципальный округ Мухомово
Улицы	Улица Борозда
Площадь участка	1 287 кв. м
Содержит	Котлован
Назначение участка	Земельный участок для размещения объектов недвижимости
Площадь участка	1 287 кв. м
Дата записи в Едином государственном реестре недвижимости	01.01.2002
Дата окончания срока действия записи в Едином государственном реестре недвижимости	01.01.2002
Дата окончания срока действия записи в Едином государственном реестре недвижимости	01.01.2002

Земельный участок

59:02:0080301:1412

Область Московская

Муниципальный район Истринский, д. Мухомово, ул. Борозда, д.№ 11

Для сведений нажмите на значок «i»

План 014

План 015

Площадь участка: 1 287 кв. м

Содержит: Котлован

Назначение участка: Земельный участок для размещения объектов недвижимости

Дата записи в Едином государственном реестре недвижимости: 01.01.2002

Дата окончания срока действия записи в Едином государственном реестре недвижимости: 01.01.2002

Дата окончания срока действия записи в Едином государственном реестре недвижимости: 01.01.2002

Площадь участка: 1 287 кв. м

Содержит: Котлован

Назначение участка: Земельный участок для размещения объектов недвижимости

Дата записи в Едином государственном реестре недвижимости: 01.01.2002

Дата окончания срока действия записи в Едином государственном реестре недвижимости: 01.01.2002

Дата окончания срока действия записи в Едином государственном реестре недвижимости: 01.01.2002

Площадь участка: 1 287 кв. м

Содержит: Котлован

Назначение участка: Земельный участок для размещения объектов недвижимости

Дата записи в Едином государственном реестре недвижимости: 01.01.2002

Дата окончания срока действия записи в Едином государственном реестре недвижимости: 01.01.2002

Дата окончания срока действия записи в Едином государственном реестре недвижимости: 01.01.2002



КОММЕРЧЕСКОЕ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ИНН 50/0700408012 | ОГРН 5027021870
1250797, г. Москва, д. 9/10 | Email: info@rsa.ru | Web: www.rsa.ru
Тел.: (495) 642-74-00, (495) 642-87-04 | Факс: (495) 642-87-14



Министерство экономического развития
Российской Федерации



Федеральное бюро
исследований



Федеральное агентство
технического регулирования

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу:

ООО «ЭСН Эксперт»

(ИНН 50/0700408012 | ОГРН 5027021870)

и кем, т.е. Ефремов Андрей Владимирович

информация о входе в реестр «ЭСН» (дата вступления в реестр) и регистрационный номер (02180)

Должностные обязанности в период вступления в реестр: ДИ

Должностные обязанности в период вступления в реестр: ДИ

Квалификационный аттестат:

1. №02180-1 от 21.05.2021, Оценка недвижимости, действителен до 21.05.2024.
2. №02180-2 от 05.07.2021, Оценка недвижимости, действителен до 05.07.2024.
3. №02180-2 от 17.09.2021, Оценка недвижимости, действителен до 17.09.2024.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 21 января 2023 г.

Дата составления выписки: 21 января 2023 г.

Руководитель Отдела выдачи реестра



И.В. Зарков

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023391-1 от 02 июля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности выдан по результатам оценочной деятельности.

«Оценка недвижимости»

выдан Ефремову Андрею Владимировичу

на основании решения Федерального бюро исследований
«Федеральный ресурсный центр»

от 02 июля 2021 г. № 306

Директор  А.С. Боровик

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
от 02 июля 2021 г.

615429 - RA1



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков
 Самарской области организации «Самое Эффективное Стратегическое Управление» (Самое Эффективное Стратегическое Управление) в составе государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 года № 00017

Освидетельствовано:

Галинова Юлия Валерьевна

Паспорт: серия 7700 № 553376, выдан 11.01.2011 г.
 ОТДЕЛЕНИЕ УФМС РОССИИ ПО ПЕРМСКОМУ КРАЮ И ЧЕРДЫНСКОМ РАЙОНЕ В ПОС. КЕРЧЕНСКИЙ
 Код подразделения: 595-055

включена в реестр СРО «СФСО»
 22.02.2017, регистрационный № 418
 Освидетельствовано право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 175-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «07 августа 2023 г.»

Присвоен:
 М.П.



М.А. Сайко

0241

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СРО» «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
 зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
 23 декабря 2016 года № 00017



Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Наименование выписки из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу
 Область с управленческой ответственностью «КЭП» Коммуналы
 (фамилия, имя, отчество (полностью) — при наличии) человека, чья запись включена(ы) в реестр, по
Галинова Юлия Валерьевна
 (фамилия, имя, отчество (полностью) — при наличии) человека)
 является членом саморегулируемой организации «Самое Эффективное Стратегическое Управление» в реестре оценщиков 22.02.2017 г. № 418
 (дата и номер включения в реестр саморегулируемой организации оценщиков)
 членом саморегулируемой организации «Самое Эффективное Стратегическое Управление» в реестре оценщиков
 (дата и номер включения в реестр саморегулируемой организации оценщиков)
 № 02018-1 от 31.08.2021 по номерному «Самое Эффективное Стратегическое Управление» № 021804-2 от 14.07.2021 по
 номерному «Самое Эффективное Стратегическое Управление»
 (дата и номер включения в реестр саморегулируемой организации оценщиков с указанием наименования
 оценочной деятельности)
 на основании выписки из реестра в сфере оценочной деятельности
 (дата и номер включения в реестр саморегулируемой организации оценщиков)
 Данные выписки предоставлены по состоянию на «07 августа 2023 г.»
 Дата составления выписки «07 августа 2023 г.»

Подпись:
 Самарской области организации «Самое Эффективное Стратегическое Управление»

М.А. Сайко



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

info@rosreestr.ru

Федеральный номер: 7700-07/2023-00060/2023
 от 29.12.2023 № 07-00060/2023
 от 28.12.2023

ВЫПИСКА из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Наименование некоммерческой организации	Саморегулируемая организация «Самое Эффективное Стратегическое Управление»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	СРО «СФСО»
Место нахождения некоммерческой организации	199147, г. Москва, Маршальский пр., д. 34, этаж III
Руководитель некоммерческой организации (управленческий орган)	Генеральный директор – Уполномоченный Ольга Александровна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	23.12.2016
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	00017

Наказание Уполномоченного по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций



Сайт: rosreestr.ru

Выдана: Ольга Валерьевна
 099-011-08-06 (11.01)

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СРО» «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
 зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
 23 декабря 2016 года № 00017



Администрация Сурхандушанской Инженерной
КСИ Консалтинг

ПРОШИТО И ПРОНУМЕРОВАНО

116 (Сто шестидесять) _____

Должность: Директор

В. Кусаров

_____ 20 14 г.

