

ОТЧЁТ № 1-240826-1202478 ОБ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, КАРАЧАЕВО-ЧЕРКЕССКАЯ РЕСПУБЛИКА, КАРАЧАЕВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, АУЛ НОВАЯ ТЕБЕРДА, ул. Шоссейная, д. 2в-1

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ: «26» АВГУСТА 2024 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: «26» АВГУСТА 2024 г.

ЗАКАЗЧИК: ПАО «СБЕРБАНК»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК»

1. Заключение о стоимости Объекта оценки

Отчёт № 1-240826-1202478

г. Москва

Описание объекта оценки	Объект оценки:		Кад. № з/у	Кад. № дома	Общая площадь з/у, м ²	Общая площадь дома, м ²
	земельный участок		09:09:0030401:1019	—	1 300	—
	Категория/ВРИ		Наличие обременений	Характер обременений		
	ЗНП/ЛПХ		Есть	Ипотека в силу закона		
Местоположение объекта оценки	Российская Федерация, Карачаево-Черкесская республика, Карачаевский муниципальный район, аул Новая Теберда, ул. Шоссейная, д. 2в-1					
Цель и задачи оценки	Для реализации на торгах					
Заказчик оценки	ПАО «Сбербанк»					
Основание оценки	Договор №50005038546 на проведение оценки от 31.07.2024 и Задание №1-240826-1202478 на проведение оценки от 26.08.2024					
Ограничения и пределы применения полученного результата	Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки, и действителен в пределах, оговорённых в разделе «Допущения и ограничения оценки».					
Исполнитель оценки	Орг.-правовая форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица	
	ООО	Мобильный оценщик	109147, Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, помещение 30/4, телефон: 8-800-707-9180, эл. почта: help@ocenka.mobi	ОГРН 1077847398419, дата 15.05.2007	Страховой полис №2300SB40R8618 от 15.09.2023, выдан САО «ВСК», срок действия с 24.09.2023 по 23.09.2024, страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.	
Сведения об оценщике, выполнившем оценку	Стаж работы (лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:		
				о членстве в СРОО	полиса обяз. страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
Прокопенко Екатерина Андреевна	6 лет.	992	СРО «СФСО»	Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10), дата включения в реестр членов СРОО: 10.06.2022	Полис страхования ответственности оценщика № 2400SB40R4796, выдан САО «ВСК» 24.05.2024, страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов рублей), срок действия с 08.06.2024 по 07.06.2025	Профессиональный оценщик, Диплом о профессиональной переподготовке №202000288 по программе «Оценка стоимости бизнеса», выдан ООО «КонтурПроф» 31.03.2022
Даты	Осмотра объекта		Оценки	Составления отчёта		
	Без осмотра. Осмотр не проводился в соответствии с заданием на оценку.		26.08.2024	26.08.2024		
Результаты оценки, полученные при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)		
	1 460 000		Не применялся	Не применялся		
Итоговая величина стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)			Ликвидационная стоимость (в рублях)		
	1 460 000			1 079 000		

Оценку выполнил, и подготовил Отчёт оценщик:

Отчёт утвердил руководитель*:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 01028C7B007AB1FA9B4FD988E04A3E53EB
Владелец: Прокопенко Екатерина Андреевна
Действителен: с 24.05.2024 по 05.08.2025

Е.А. Прокопенко

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 01E116EF000DB1869C40D879DB495F6499
Владелец: Ходаева Ольга Вячеславовна
Действителен: с 05.02.2024 по 05.02.2025

О.В. Ходаева

* Руководитель клиентского сервиса ООО «Мобильный Оценщик» Ходаева Ольга Вячеславовна на основании машиночитаемой доверенности №42491029-b845-4262-b0fb-96e32a71e4bf, полномочия по доверенности проверяются на сайте <https://m4d.nalog.gov.ru/EMCHD> (ИНН доверителя: 7842358640, ИНН поверенного: 503409891362)

2. Информация, содержащаяся в Задании на оценку

<p>Объект оценки, включая права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения</p>	<p>Земельный участок с кадастровым номером 09:09:0030401:1019, площадью 1 300 м², местоположение «<i>Российская Федерация, Карачаево-Черкесская республика, Карачаевский муниципальный район, аул Новая Теберда, ул. Шоссейная, д. 2в-1</i>».</p> <p>Земельный участок оценивается как условно-свободный от строений и прочих улучшений.</p> <p>Имущественные права: собственность.</p> <p>Оцениваемые права: право собственности</p> <p>Правообладатели: Физическое лицо.</p> <p>Обременения (при расчёте стоимости не учитываются): ипотека в силу закона, 240 месяцев, в пользу ПАО Сбербанк ИНН: 7707083893.</p>
<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</p>	<p>Не имеет составных частей.</p>
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей, или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-215438824 от 2024-08-26</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>для реализации на торгах</p>
<p>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом</p>	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями).</p>
<p>Вид стоимости</p>	<p>Рыночная и ликвидационная.</p>
<p>Предпосылки стоимости</p>	<p>Предпосылки рыночной стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники); • дата оценки – 26.08.2024; • предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; • характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. <p>Предпосылки ликвидационной стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники); • дата оценки – 26.08.2024; • предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; • характер сделки: сделка в условиях вынужденной продажи; • ограниченный срок экспозиции – 1 мес. перед проведением аукциона.
<p>Дата оценки</p>	<p>«26» августа 2024 г.</p>
<p>Период проведения осмотра объекта оценки либо основания, препятствующие проведению осмотра</p>	<p>Без осмотра. Осмотр не будет проводиться в соответствии с заданием на оценку. Фотоматериалы по Объекту оценки будут предоставлены Заказчиком оценки.</p>
<p>Специальные допущения</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Земельный участок оценивается как условно-свободный от строений и прочих улучшений. • Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются. • Специальные допущения, реализуемые и соответствующие целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости, могут появиться в процессе оценки.
<p>Иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку</p>	<ul style="list-style-type: none"> • В процессе оценки Оценщик исходит из допущений, что нет иной информации, кроме той, что используется в Отчёте об оценке, которая может существенно повлиять на результат оценки. • Выводы Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, используемых при определении стоимости Объекта

	<p>оценки, строятся на основе предоставленных Заказчиком документов, фотоматериалов.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки. • При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения. • В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округление полученных результатов, не оказывающих существенного влияния на итоговый результат стоимости Объекта оценки.
<p>Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Фотоматериалы по Объекту оценки предоставляются Заказчиком оценки. Осмотр объекта оценки проводить не требуется. • Отчёт и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определённых целей, указанных в отчёте. Оценщик не несёт ответственности за распространение Заказчиком данных отчёта, выходящих за рамки целей оценки. • Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного отчёта об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определённая в отчёте, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчёта (ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998). • В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчётности и инвентаризацию составных частей объекта оценки. • Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. • Если с учётом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно. • Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в отчёте.
<p>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчёта об оценке объекта оценки</p>	<p>Ни Заказчик, ни Исполнитель, не могут использовать и распространять отчёт об оценке иначе, чем это предусмотрено договором оказания оценочных услуг.</p>
<p>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчёта об оценке (помимо заказчика оценки)</p>	<p>Лица, на права и интересы которых, влияет результат оценки и/или отчёт об оценке при реализации/достижении установленной цели оценки.</p>
<p>Указание на форму составления отчёта об оценке</p>	<p>В форме электронного документа.</p>
<p>Состав и объём документов и материалов, представляемых заказчиком оценки</p>	<p>В срок, определённый Договором на оказание оценочных услуг, Заказчик предоставляет Исполнителю документы и материалы, необходимые для оценки Объекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> • фото- и видеоматериалы (при наличии); • выписка из ЕГРН или отчёт на основании выписки из ЕГРН по объекту оценки (при наличии).
<p>Формы представления итоговой стоимости</p>	<p>Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость. Итоговая стоимость должна быть указана за объект оценки целиком.</p>

Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует.
Специфические требования к отчёту об оценке	Отсутствуют.

3. Сведения об оценщике и заказчике

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

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»
Сокращённое наименование	ООО «Мобильный оценщик»
Генеральный директор	Шарапова Марина Александровна
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1077847398419 от 15.05.2007
Место нахождения	Юридический адрес организации: 109147, Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, помещение 30/4 Почтовый адрес: 109147, г. Москва, а/я 132
Контактная информация	Телефон: 8-800-707-9180, эл. почта: help@ocenka.mobi, веб-сайт: https://ocenka.mobi/
Банковские реквизиты	ИНН 7842358640, КПП 770901001, р/с 40702810824000004790, к/с 30101810500000000976 в АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО), БИК 044525976
Сведения о страховании ответственности	Страховой полис №2300SB40R8618 от 15.09.2023, выдан САО «ВСК», срок действия с 24.09.2023 по 23.09.2024, страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и ООО «Мобильный оценщик» подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оценщик и ООО «Мобильный оценщик» подтверждают, что не имеют имущественного интереса в объекте оценки и (или) не являются аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчёте 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.

3.2. Сведения об Оценщике, проводившем оценку

Фамилия, имя, отчество	Прокопенко Екатерина Андреевна
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Наименование саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» Адрес саморегулируемой организации оценщиков: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10 Регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков: 992 Дата включения в реестр членов саморегулируемой организации оценщиков: 10.06.2022
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Профессиональный оценщик, Диплом о профессиональной переподготовке № 202000288 по программе «Оценка стоимости бизнеса», выдан ООО «КонтурПроф» 31.03.2022

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №033704-1 от 03.06.2022, выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр».
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	6 лет.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика № 2400SB40R4796, выдан САО «ВСК» 24.05.2024, страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов рублей), срок действия с 08.06.2024 по 07.06.2025
Номер контактного телефона	8-800-707-9180
Почтовый адрес оценщика	109147, г. Москва, а/я 132
Адрес электронной почты	help@ocenka.mobi

3.3. Информация обо всех привлечённых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Для проведения работ по оценке и подготовке отчёта об оценке внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты не привлекались.

3.4. Сведения о заказчике оценки

Наименование организации	ПАО «Сбербанк»
ИНН/КПП, ОГРН	ИНН/КПП 7707083893 / 773601001, ОГРН 1027700132195 от 16.08.2002
Юридический адрес	117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
Фактический адрес	117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

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

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»: *«Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке».*

4.1. Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку

- Фотоматериалы по Объекту оценки **предоставляются Заказчиком оценки**. Оценщик не проводил осмотр объекта оценки.
- Отчёт и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определённых целей, указанных в отчёте. Оценщик не несёт ответственности за распространение Заказчиком данных отчёта, выходящих за рамки целей оценки.
- Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного отчёта об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определённая в отчёте, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчёта (ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998).
- В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчётности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Если с учётом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.
- Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в отчёте.

4.2. Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки

- Осмотр объекта оценки производить не требуется. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком. Согласно фотоматериалам участок свободен от построек, коммуникации проходят по границе участка.
- Согласно Приказу «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» : разрешенное использование для ИЖС подразумевает: Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек. Для ведения личного подсобного хозяйства: Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных. Таким образом, в связи с вышесказанным, корректировка не применялась.

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

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

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утверждённый приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утверждённый приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утверждённый приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утверждённый приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённый приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Отчёт об оценке (ФСО VI)», утверждённый приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утверждённый приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015, с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
- Стандарты СРО Союз «Федерация специалистов оценщиков», утверждены решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», протокол №472 от 18.11.2022

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

6. Термины и определения

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

Отчёт об оценке объекта оценки (далее - отчёт об оценке, отчёт) — документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчётов в соответствии с заданием на оценку).

Стоимость — мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженная в виде денежной суммы, определённой на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена — денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки — 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.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) — стоимость объекта, определённая на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учётом 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.

Пользователями результата оценки, отчёта об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Допущение — 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.

Подход к оценке — совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки — последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

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

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

Аналог (объект-аналог) — объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Ликвидационная стоимость — расчётная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.

Вынужденная продажа — ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки. Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях.

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

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки.

Затратный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учётом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов.

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

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

Затраты на создание (воспроизводство или замещение) — текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учёта его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

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

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

Принцип достаточности – информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведёт к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

7. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки

7.1. Перечень документов устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

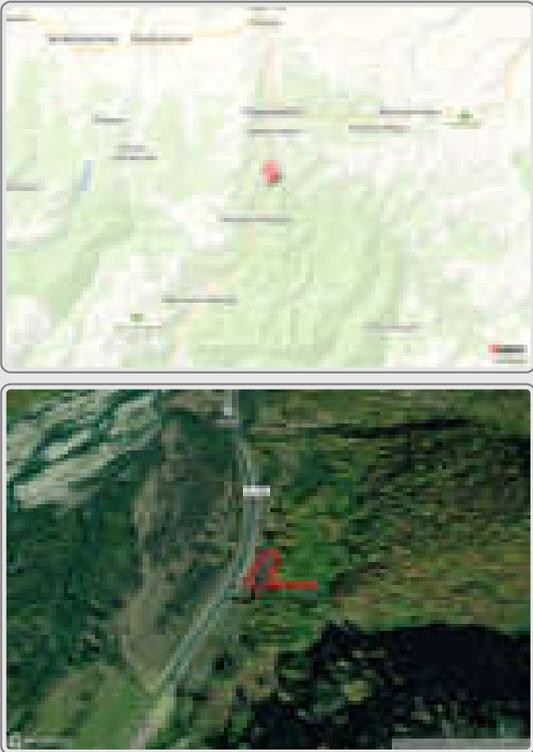
Согласно п.12 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», в процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки, а также информацию, которая стала доступна после даты оценки, если такая информация отражает состояние объекта оценки на дату оценки.

При подготовке отчёта Оценщик использовал следующие источники информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки:

1. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № КУВИ-001/2024-215438824 от 26.08.2024
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.09.2023г. № КУВИ-001/2023-208554300
3. Акт №1 осмотра по месту регистрации должника-гражданина от 22.08.2024 г.

Копии документов приведены в разделе отчёта «Документы на объект оценки».

7.2. Характеристика местоположения объекта оценки

Местоположение	Российская Федерация, Карачаево-Черкесская республика, Карачаевский муниципальный район, аул Новая Теберда, ул. Шоссейная, д. 2в-1
Регион, район	Респ Карачаево-Черкесская, Карачаевский р-н
Карта местоположения	

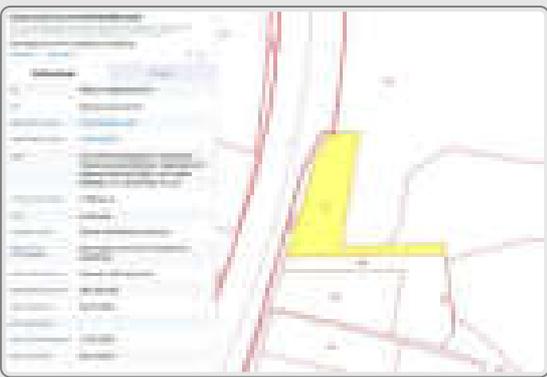
Объекты социальной инфраструктуры в пешей доступности

- Продукты:
• отсутствуют
- Образование:
• Средняя общеобразовательная школа а. Новая Теберда – 850 м
- Торговые центры:
• отсутствуют
- Школы:
• Средняя общеобразовательная школа а. Новая Теберда – 850 м
- Детские сады:
• отсутствуют

Поликлиники:
• отсутствуют

Источники информации: Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/>, интернет-сайты «Яндекс.Карты» <https://maps.yandex.ru>, «2ГИС» <https://2gis.ru>

7.3. Характеристика земельного участка

Местоположение	Российская Федерация, Карачаево-Черкесская республика, Карачаевский муниципальный район, аул Новая Теберда, ул. Шоссейная, д. 2в-1
Зона/Статус нас. пункта	Прочие населённые пункты
План участка	
Кадастровый №	09:09:0030401:1019
Площадь	1 300 м²
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
Кадастровая стоимость	183 183,00 руб.
Особые отметки	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.10.2022; Реквизиты документа-основания: Свидетельство о государственной регистрации права от 2008-06-11 № 201099 выдан: Управление Федеральной регистрационной службы по Карачаево-Черкесской Республике; Постановление от 2008-06-20 № 671 выдан: Администрация городского округа Карачаевска; карта (план) объекта землеустройства от 2013-09-03 № б/н выдан: ООО "Кадастровый центр"; Поручение ФГБУ "ФКП Росреестра" от 2016-10-14 № 11-2647/16 выдан: ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии". Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.10.2022; Реквизиты документа-основания: Постановление от 10.01.2009 г. № 17 "Об утверждении правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов" от 2009-01-10 № 17 выдан: Правительство РФ; Приказ об утверждении водоохранных зон и прибрежных защитных полос рек Абазинка, Овечка, Джегута, Мара, Теберда, Элькатрач, Джегонас, Учкулан в пределах Карачаево-Черкесской Республики от 2016-10-26 № 122 выдан: Управление охраны окружающей среды и водных ресурсов Карачаево-Черкесской Республики; Постановление о назначении на должность от 2016-04-19 № 110 выдан: Правительство Карачаево-Черкесской Республики президиум.
Права	Собственность • Физическое лицо • рег. № 09:09:0030401:1019-09/043/2022-3 от 16.11.2022
Обременения	• Ипотека в силу закона • ПАО Сбербанк ИНН: 7707083893 • на срок 240 месяцев • №09:09:0030401:1019-09/043/2022-4 от 16.11.2022
Правопритязания	Отсутствуют
Ограничения	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, Содержание ограничений использования объектов недвижимости в границах охранной зоны определен Постановлением Правительства РФ № 160 от 24 февраля 2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон": 1. В охранных зонах запрещается: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередач; б) размещать любые объекты и предметы (материалы), возводить здания и сооружения; в) разводить огонь; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн; е) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных материалов; ж) размещать детские спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загонны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с любым скоплением людей; з) использовать (запускать) любые летательные аппараты; 2. В пределах охранных зон без письменного разрешения или согласования сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра; д) полив сельскохозяйственных культур с

высотой струи более 3 метров; е) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров ., Свидетельство о государственной регистрации права 201099 Управление Федеральной регистрационной службы по Карачаево-Черкесской Республике от 2008-06-11, Постановление 671 Администрация городского округа Карачаевска от 2008-06-20, карта (план) объекта землеустройства б/н ООО "Кадастровый центр" от 2013-09-03, Поручение ФГБУ "ФКП Росреестра" 11-2647/16 ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" от 2016-10-14 - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-I "О недрах"), Постановление от 10.01.2009 г. № 17 "Об утверждении правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов" 17 Правительство РФ от 2009-01-10, Приказ об утверждении водоохранных зон и прибрежных защитных полос рек Абазинка, Овечка, Джегута, Мара, Теберда, Элькатрач, Джегонас, Учкулан в пределах Карачаево-Черкесской Республики 122 Управление охраны окружающей среды и водных ресурсов Карачаево-Черкесской Республики от 2016-10-26, Постановление о назначении на должность 110 Правительство Карачаево-Черкесской Республики президиум от 2016-04-19

Электричество	Отсутствует
Газоснабжение	Отсутствует
Водоснабжение	Отсутствует
Канализация	Отсутствует
Благоустройство участка	Отсутствует
Наличие ветхих строений	Отсутствуют

Источники информации: Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/>, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-215438824 от 2024-08-26, документы, фото- и видеоматериалы, предоставленные Заказчиком, информация, предоставленная Заказчиком.

7.4. Имущественные права на объект оценки

Согласно статье 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно пп. 1 и 6 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежит право собственности. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

На основании ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» проведенная государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. Форма выписки, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со статьей 62 настоящего Федерального закона.

В настоящем Отчете **оценивается право собственности на:**

- Земельный участок с кадастровым номером **09:09:0030401:1019**, площадью 1 300 м², расположенный по адресу «Российская Федерация, Карачаево-Черкесская республика, Карачаевский муниципальный район, аул Новая Теберда, ул. Шоссейная, д. 2в-1».

Право собственности подтверждается сведениями из ЕГРН (см. разделе отчёта «Документы на объект оценки»).

8. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Отчёт об оценке (ФСО VI)», в отчёте об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, а также внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

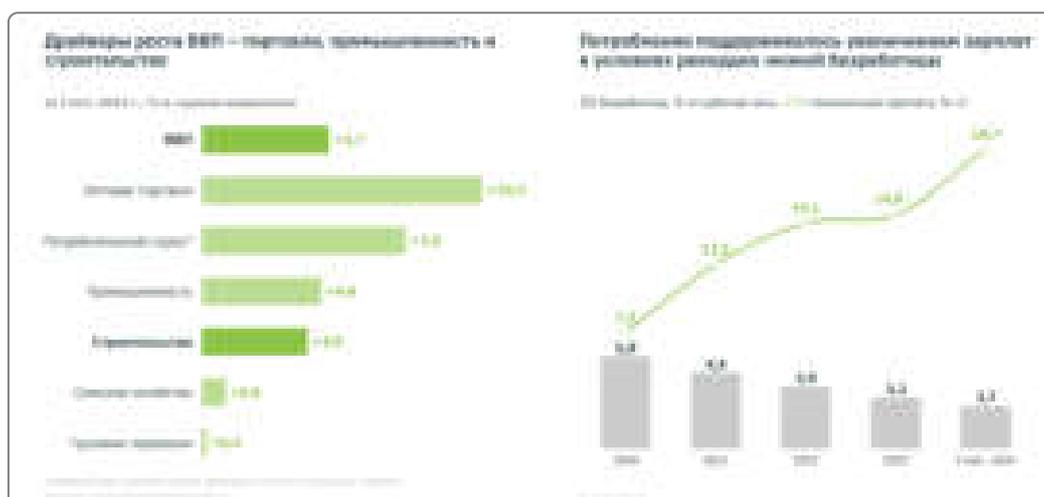
В соответствии с п. 10 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», в данном разделе должно быть представлено исследование рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Последовательность анализа рынка определяется п.11 ФСО №7.

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта

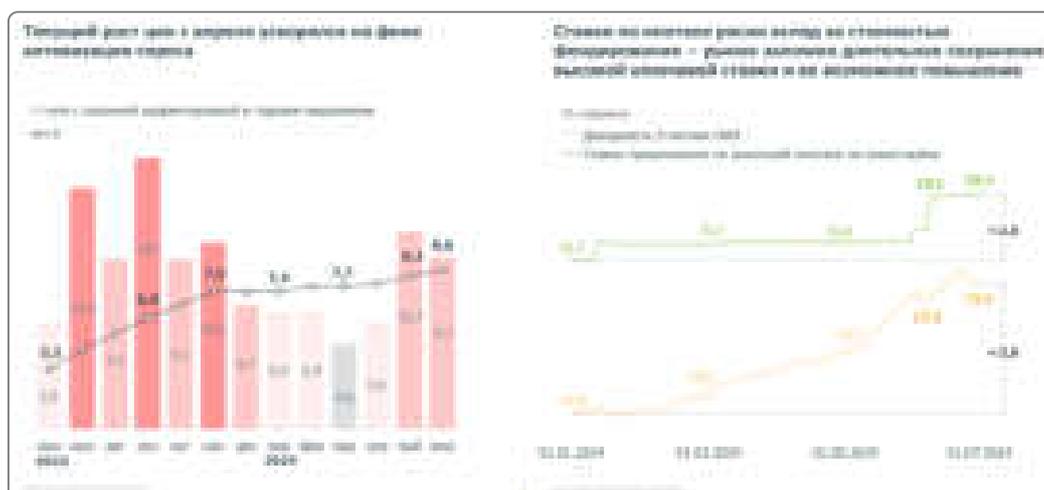
Анализ общей политической и социально-экономической обстановки

В мае-июне текущий рост цен и годовая инфляция усиливались. За такой динамикой стоит активное расширение потребительского спроса в экономике. К этому добавились ожидания роста издержек на доставку импортных товаров в Россию, которые могут лишь частично компенсироваться укреплением рубля. В результате рост потребительских цен на товары и услуги, сильно зависящие от валютного курса, не ослаб, а усилился. Это означает, что увеличился вклад факторов предложения в повышенную динамику цен. При этом баланс факторов спроса остается проинфляционным.

Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении активного роста ВВП в II квартале после ускорения по итогам I квартала. Рост по-прежнему прежде всего обеспечивается стабильной динамикой частного спроса. Согласно данным финансовых потоков платежной системы Банка России, увеличилась поддержка экономики со стороны государственного и внешнего спроса. На фоне возобновления роста экспортных заказов и активизации госзакупок оптимизм предприятий удерживается на высоком уровне.



На рынке труда сохраняется существенная нехватка кадров. При этом индекс HeadHunter показал небольшой рост, впервые за долгое время сократился разрыв между предложением и спросом на труд. Согласно данным Росстата с поправкой на сезонность, повысился уровень безработицы. Возможно, это связано с возросшей мобильностью рабочей силы, более частой сменой места работы в поисках лучших условий труда. В то же время последний опрос предприятий Банка России указал на фронтальный рост дефицита кадров по всем укрупненным категориям работников.



Цикл ужесточения денежно-кредитной политики начался в конце июля 2023 г., однако процесс замедления роста цен, особенно среди устойчивых компонентов потребительской корзины, требовал времени. К концу года рост потребительских цен по-прежнему превышал трендовый уровень. Принятые Банком России решения по денежно-кредитной политике постепенно транслировались в экономику. В частности, рост ставок по депозитам привел к значительному притоку вкладов населения и бизнеса. Однако повышение ключевой ставки в 2023 г. в условиях высокого оптимизма и повышенных инфляционных ожиданий населения и бизнеса оказало относительно меньшее сдерживающее влияние на кредитную активность, чем в прошлые эпизоды существенного ужесточения денежно-кредитной политики. Возвращение инфляции к цели требует поддержания жестких денежно-кредитных условий в течение продолжительного периода.

Вывод

Рост экономики и потребительских цен продолжается ускоренными темпами. На рынке труда сохраняется нехватка кадров по основным категориям работников. Экономика готовится перестроиться на траекторию сбалансированного роста, перегрев в экономике будет уходить постепенно.

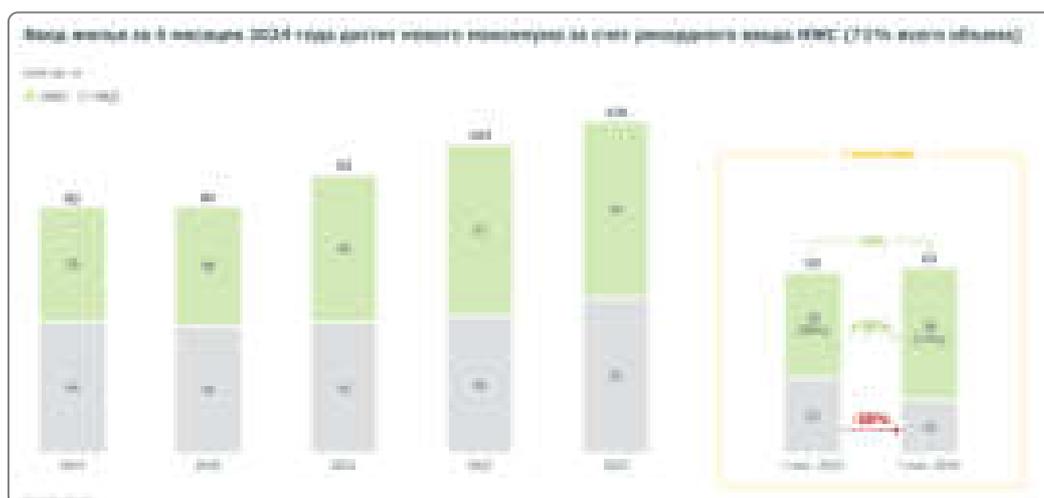
Источник информации: *Макроэкономический бюллетень ЦБ РФ № 5 (72) / июль 2024 года*
(https://www.cbr.ru/ec_research/mb/bulletin_24-05/).

Рынок ипотечного кредитования в I полугодии 2024

В 2024 году рынок жилья функционирует в условиях высоких зарплат и ставок, ужесточения регулирования и усиления адресности льготных программ. С начала 2024 года ипотечный портфель вырос на 9%. В I полугодии выдача ипотеки почти не изменилась относительно высокого уровня прошлого года, несмотря на ужесточение условий кредитования. Поддержку рынку оказали льготные программы, при этом выдача рыночной ипотеки снизилась значительно меньше, чем ожидалось, благодаря высокому росту доходов населения. 1 июля 2024 года завершилась «Льготная ипотека», на нее пришлось ~55% всей выдачи ипотеки с господдержкой за время действия программы. Спрос в I полугодии 2024 года поддерживался опасениями роста цен на жилье и ставок по ипотеке.



Ввод жилья в России в I полугодии 2024 года на 3% превысил уровень аналогичного периода предыдущего года за счет рекордного ввода ИЖС (71% всего объема). Предложение нового многоквартирного жилья на рынке продолжает расти.



В I полугодии 2024 года спрос на первичном рынке активизировался в преддверии завершения «Льготной ипотеки». В результате продажи строящегося жилья увеличились на 19% г/г. На фоне ускорившегося спроса застройщики продолжили

повышать цены на строящееся жилье. По итогам I полугодия 2024 года новостройки в России подорожали на 5,4%. В реальном выражении (без учета инфляции) цены выросли на 1,5% с начала года.



Прогноз

Во второй половине года на рынке ипотеки ожидается спад из-за эффекта высокой базы прошлого года, завершения «Льготной ипотеки» и сохранения высоких ставок по рыночным программам. В условиях охлаждения спроса до конца года запуски новых проектов замедлятся, а динамика цен на строящееся жилье будет более сдержанной. В целом за 2024 год цены на новостройки вырастут в пределах инфляции, т.е. в реальном выражении не изменятся. Стоимость жилья на вторичном рынке будет стагнировать из-за высоких процентных ставок по ипотеке.

Источник информации: ДОМ.РФ Итоги I полугодия 2024 года в жилищной сфере / 01.08.2024 (<https://дом.рф/analytics/>).

8.2. Респ Карачаево-Черкесская: Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе на рынок оцениваемого объекта

В соответствии с принципом достаточности, Оценщик не проводил отдельно анализ влияния социально-экономической обстановки региона на рынок недвижимости, т.к. результат этого влияния отражён в фактическом уровне цен в разделе «Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений...» Отчёта.

8.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В настоящем отчёте оцениваются имущественные права на земельный участок.

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ, земельные участки характеризуются принадлежностью к одной из категорий, определяющей вид целевого назначения земли, а также имеют документально закреплённый вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них разрешено осуществлять. В справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1, 2.» под редакцией Лейфера Л.А. принята следующая классификация земельных участков в зависимости от категории и вида разрешённого использования:

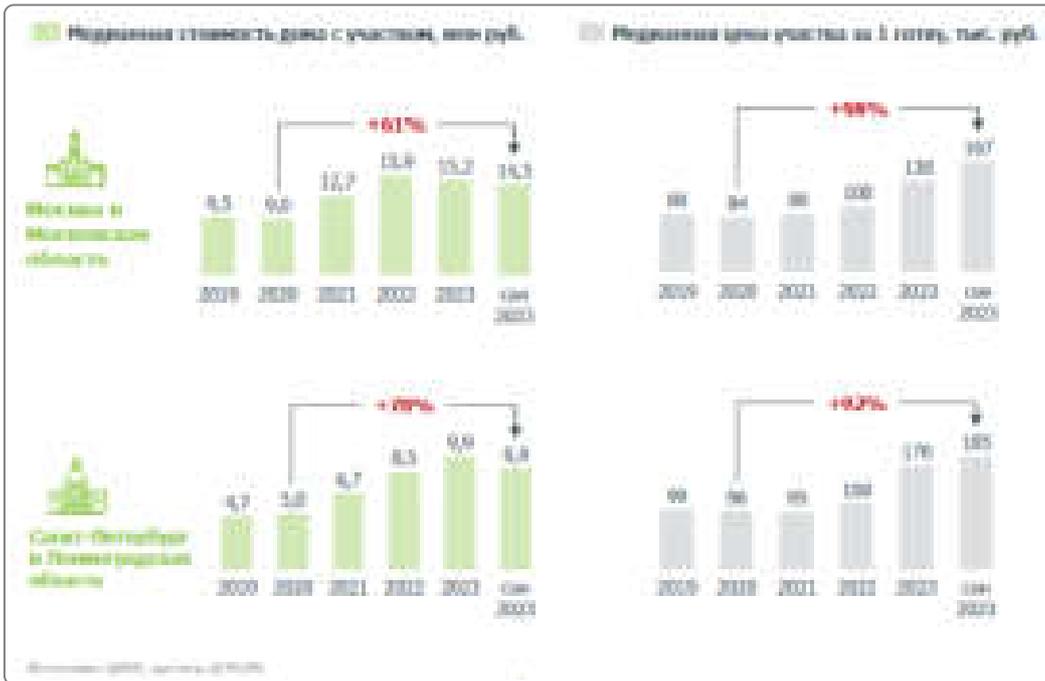
- Земельные участки под индустриальную застройку
- Земельные участки под коммерческую застройку
- Земельные участки сельскохозяйственного назначения
- Земельные участки под жилую застройку
 - Земельные участки под МЖС
 - Земельные участки под ИЖС
- Земельные участки под объекты рекреации

На основании изучения имеющихся в его распоряжении материалов и документов, Оценщиком установлено, что оцениваемый объект относится к сегменту «земельные участки под ИЖС».

8.4. Анализ рынка индивидуального жилищного строительства

С 2020 г. стоимость готовых домов значительно выросла, во многом это результат повышенного спроса на проживание за городом в условиях пандемии, а также роста себестоимости строительства. Основной скачок цен пришелся на 2020-2021 гг.: за 2 года в Москве и области цены выросли на 77%, в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – на 70%. В 2022-2023 г. цены в столичных регионах немного скорректировались.

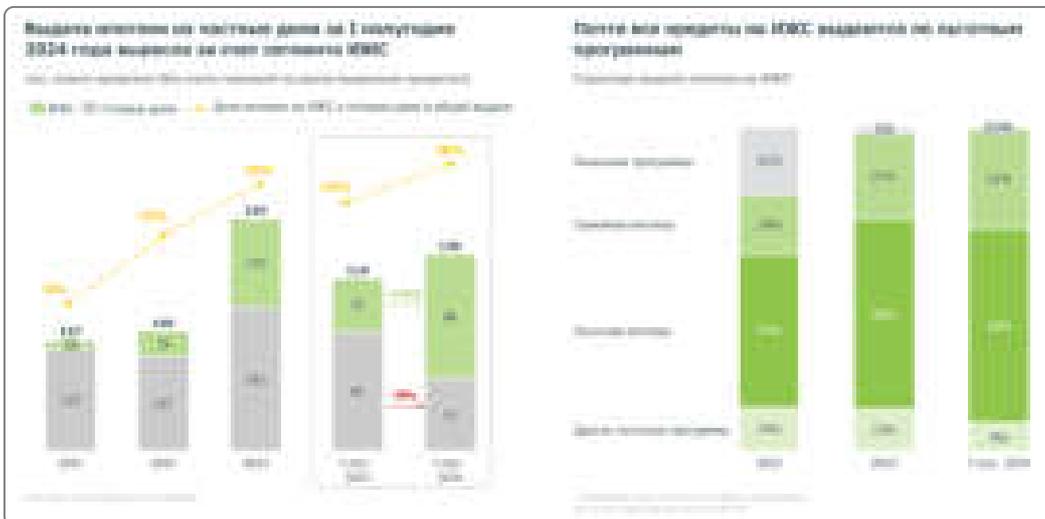
Цены на земельные участки (без дома) увеличились в ~2 раза с начала 2020 г. Наиболее значительно участки подорожали с 2021 г. в условиях растущей популярности частного домостроения. Спрос поддержали льготные ипотечные программы: с 2021 г. «Льготная» и «Семейная» ипотека распространены на строительство домов с подрядчиком, а с середины 2022 г. «Льготная ипотека» расширилась на ИЖСхозспособом (своими силами).



Источник информации: Рынок ИЖС и готовых домов. Исследование ДОМ.РФ и ЦИАН. Декабрь 2023 г. (<https://дом.рф/upload/iblock/af6/o7otwlevn9j612ekzqk57m74q7pqu53s.pdf>).

Выдача ипотеки на строительство индивидуальных домов (ИЖС) в России продолжила расти, тогда как на покупку готовых домов – снизилась.

Рынок ипотеки на ИЖС имеет значительный потенциал роста после распространения счетов эскроу на строительство частных домов с подрядчиком. Пока россияне предпочитают покупку готового дома строительству. После внедрения счетов эскроу доля желающих строить дом с подрядчиком вырастет в 3 раза.

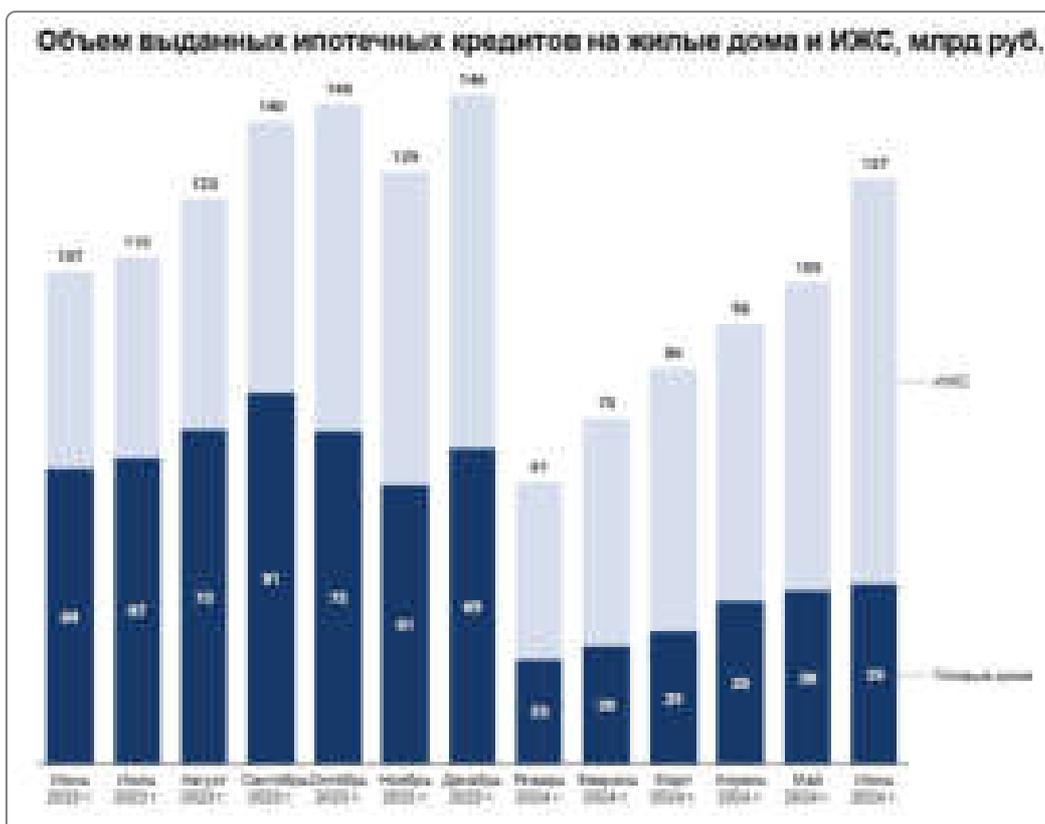


Ввод жилья за 6 месяцев 2024 года достиг нового максимума за счет рекордного ввода ИЖС (71% всего объема).



Источник информации: ДОМ.РФ Итоги I полугодия 2024 года в жилищной сфере / 01.08.2024 (<https://дом.рф/analytics/>).

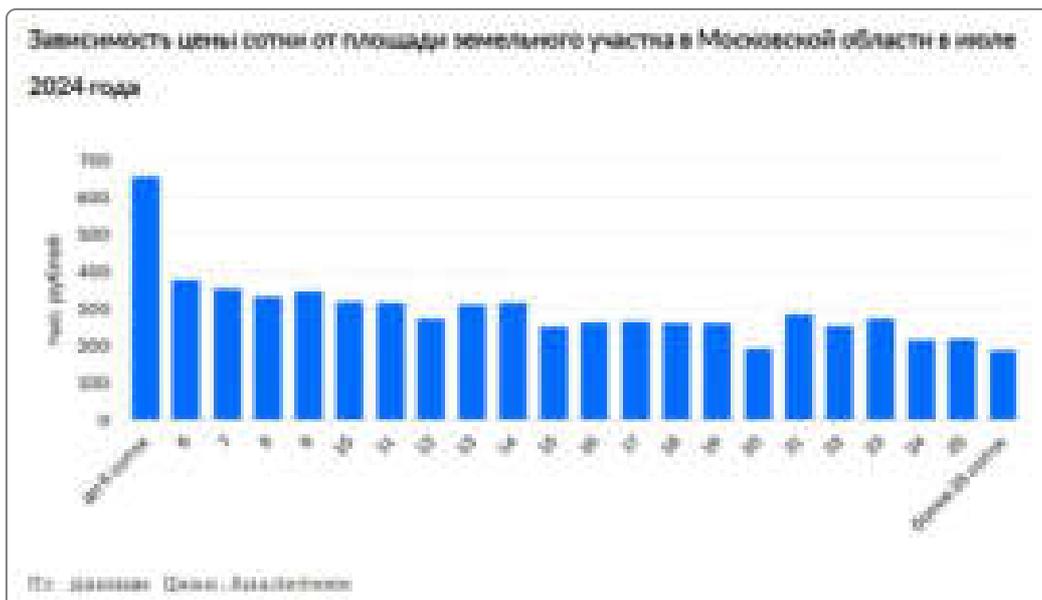
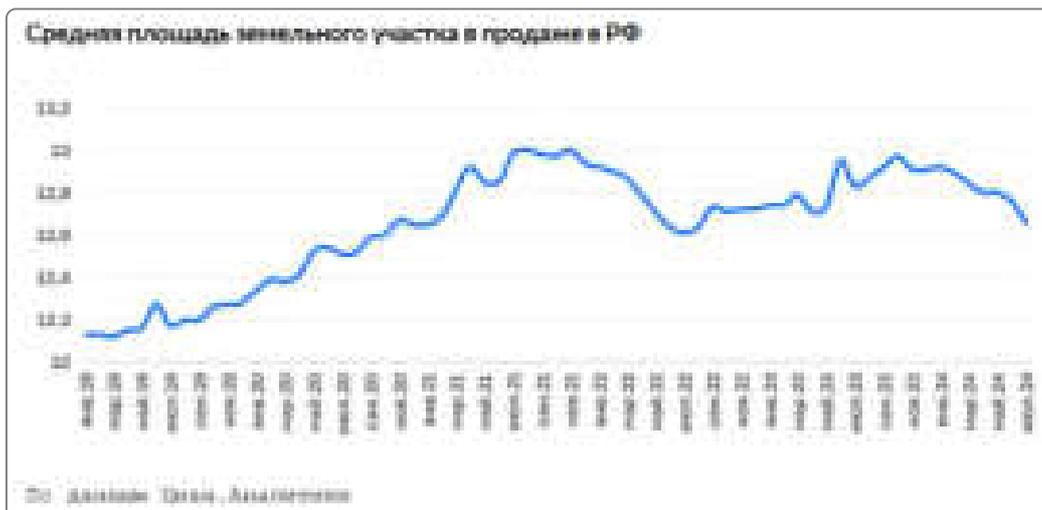
Доля кредитов на ИЖС, земельные участки и жилые дома в июне 2024 года осталась на уровне прошлых двух месяцев, составив 20% в количественном выражении (+3 п.п. к аналогичному периоду 2023 года), а в денежном – 17% (-2 п.п. к маю 2024 года; без изменений к июню 2023 года).



Источник информации: Ипотека. Итоги июля 2024 года. Обзор рынка ипотеки в июне 2024 года по версии Frank RG (<https://frankrg.com/news/ipoteka-itogi-yanvarya-2024-goda>).

За последний год цена сотки земельного участка в среднем по стране увеличилась на 25%, до 243 тыс. рублей. Рост зафиксирован во всех регионах, кроме Ингушетии, Камчатского края, Сахалинской области и Карачаево-Черкесии – там сотка стала дешевле на 1–17%. Самые высокие темпы роста отмечены в Калмыкии (в 2,5 раза), на Алтае (в 2 раза), в Тюменской области (+80%), Тыве (+74%) и Свердловской области (+71%). В Московской области сотка за год стала дороже на 28%, в Ленинградской – на 27%.

Средняя площадь земельного участка в РФ в продаже в июле 2024 года составляет 12,7 сотки. Чем больше площадь участка, тем ниже стоимость сотки.



На загородном рынке РФ в продаже находится около 208 тыс. земельных участков. Предложение между регионами распределено крайне неравномерно: половина всех объектов находится в 10 регионах, причем особенно выделяется Московская область, где сосредоточено сразу 17% всех лотов. В лидерах по объему предложения идут Московская и Ленинградская области, южные регионы с большой численностью населения (Краснодарский край, Ростовская область, Крым), регионы с миллионными агломерациями (Татарстан, Свердловская область, Нижегородская область, Башкортостан, Тюменская область), а также регионы – соседи Московской области (Калужская, Тульская, Тверская, Владимирская области), загородный рынок которых с 2023 года развивается быстрыми темпами – спрос сюда сместился из Московского региона, где существенно выросли цены.

Рынок земельных участков в июле 2024 года

Регион	Участков в продаже, тыс. шт	% от общего объема предложения	Средняя цена сотки, тыс.Р	Динамика цены за год, %
Алтайский край	26	17	328	28
Архангельский край	14	7	221	18
Брянская область	11	8	289	27
Республика Бурятия	10	8	378	12
Республика Татарстан	8	5	278	38
Тульская область	6	3	81	18
Курганская область	6	3	88	26
Рязанская область	6	3	312	48
Саратовская область	5	2	163	71
Новосибирская область	5	3	168	27
Республика Башкортостан	5	2	88	42
Тверская область	4	2	117	21
Томская область	4	2	228	88
Еврейская область	4	2	88	28
Самарская область	4	2	108	25
Волгоградская область	3	2	88	18
Брянская область	2	2	88	12
Новосибирская область	2	1	172	27
Калужская область	2	1	41	21
Курганский край	2	1	62	18
Тверской край	2	1	88	22
Воронежская область	2	1	127	12
Рязанская область	2	1	34	8
Республика Бурятия	2	1	88	21
Самарская	2	1	428	18
Калининградская область	2	1	228	71
Томская область	2	1	48	8
Челябинская область	2	1	87	17
Иркутский край	2	1	188	48
Волгоградская область	2	1	78	28
Валдай (Минский) районный округ	2	1	177	21
Владимирская область	2	1	88	28
Тюменская область	2	1	41	1
Республика Саха (Якутия)	2	1	288	62
Республика Адыгея	2	1	288	22
Москва	2	1	1 098	18
Брянская область	2	1	27	4
Курганская Республика	2	1	88	48

Источник информации: ЦИАН. Загородная аналитика. (<https://cian.ru/magazine-analitika/>).

8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (FCO №7)» выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, ценовых зон.

Оценщиком был проведён анализ цен предложений о продаже в районе расположения Объекта оценки на сайтах и порталах объявлений недвижимости в сети Интернет, чтобы сделать вывод о степени развитости рынка Объекта оценки и диапазонах цен предложений.

№ п/п	Ссылка/Адрес/Описание	Площадь/Цена предложения
1	https://www.avito.ru/karachaevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_132_sot_izhs_4361767431 Карачаевск, Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, аул Новая Теберда • [Участок 13,2 сот. (ИЖС)] В рамках процедуры Банкротства с торгов реализуется имущество: Объект (ID I21684163): Земельный участок общей площадью 1317.0кв. М. Действующее обременение по объекту – залог Пао Сбербанк. Торги проходят в форме аукциона на ЭТП. Информацию о торгах Вы можете отслеживать на Portal DA (https://portal-da.ru/objects/895566-zemelnyy-uchastok-pod-kommercheskuyu-zastroyku-zemelnyy-uchastok). Помощь от Сбербанка – Агентский сервис по участию на торгах. Агент за Вас оформит документы, подаст заявку и примет участие на торгах. Способы оформления сделки: наличный расчет. Стоим...	1 320 м ² 1 351 000 руб. ----- 1 024 руб/м ²
2	https://domclick.ru/card/sale_lot_2060145769 Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский район, Новая Теберда, Шоссейная улица, 2	1 317 м ² 1 351 000 руб. ----- 1 026 руб/м ²
3	https://www.avito.ru/karachaevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_snt_dnp_3928194426 Карачаевск, Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, аул Новая Теберда • [Участок 17 сот. (СНТ, ДНП)] Продаю 17 соток собственность срочно!	1 700 м ² 1 000 000 руб. ----- 589 руб/м ²
4	https://karachaevo-cherkesiya.afy.ru/karachaevskiy-rayon-novaya-teberda/kupit-uchastok/20007428003 Россия, Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский район, Новая Теберда • Продаётся земельный участок в а. Новая Теберда Участок расположен прямо по федеральной трассе, ведущей в п. Домбай. Относится к землям населенных пунктов (для ИЖС). Площадь по документам 15,9 соток, имеется широкий фасад -почти 50 м. Участок можно использовать, как для постройки, с целью проживания, так и в коммерческих целях. Земля находится в собственности, бонусом является наличие только одного собственника, без ограничений и запретов Подходят все виды оплат Звоните Федеральная компания Этажи гарантирует безопасность сделки.. Номер в базе.	1 500 м ² 1 800 000 руб. ----- 1 200 руб/м ²
5	https://karachaevo-cherkesiya.afy.ru/karachaevskiy-rayon-novaya-teberda/kupit-uchastok/20007543338 Россия, Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский район, Новая Теберда • Срочно продается земельный участок в а. Новая-Теберда, 15 соток. Земельный участок располагается в проезжей части дороги Черкесск-Теберда, Черкесск-Домбай. Данный участок находится в водоохранной зоне. Строительство возможно с разрешения муниципалитета. Подходит под строительство, а так же под коммерцию для дальнейшего инвестирования. Участок правильной прямоугольной формы. Срочная продажа. Этажи гарант чистоты сделки. Звоните, пишите и мы ответим на все ваши вопросы. Доп. описание: водоснабжение: централизованный. Номер в базе:..	1 500 м ² 1 100 000 руб. ----- 734 руб/м ²
6	https://karachaevo-cherkesiya.afy.ru/karachaevskiy-rayon/kupit-uchastok/20006902439 Россия, Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский район, А-155, 66-й километр • Арт.Продаётся участок в 16 соток в удобном расположении в а. Новая Теберда О местоположении:А. Новая Теберда находится по пути к горнолыжному курорту Домбай Объект расположен возле дороги что является большим преимуществом Данный участок подойдет под строительство жилого дома, но можно переделать под коммерческую недвижимость, плюсы, в расположение участка и большая проходимость авто, позволяет открыть и раскрутить большинство видов деятельности, будь то сетевой магазин продуктов или же автомойка со всеми удобствами в виде кафе или кофейни Об участке:Площадь составляет 16 соток, при этом можно...	1 600 м ² 1 850 000 руб. ----- 1 157 руб/м ²
7	https://www.avito.ru/karachaevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_149_sot_izhs_3987826431 Карачаевск, Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, аул Новая Теберда • [Участок 14,9 сот. (ИЖС)] Продаётся участок, 14,87 соток (44м х 37м) в ауле новоятеберда. Участок расположен в непосредственной близости к федеральной трассе Карачаевск-Домбай (100м). Противоположная сторона участка выходит к реке Теберда (до реки примерно 50 метров). Место очень живописное, тихое. Прекрасный вид на горы и реку. Данный участок подойдёт как для индивидуального проживания, так и для использования под развитие туристического бизнеса, в том числе постройки эко-отеля, развития эко- туризма, набирающего в данное время большую популярность и востребованность. Электричество проходит...	1 490 м ² 850 000 руб. ----- 571 руб/м ²
8	https://onrealty.ru/aul-novaya-teberda/kupit-uchastok/72522414 Карачаево-Черкесия, аул Новая Теберда, А-155, 66-й километр • Арт. 51544614 Продаётся участок в 16 соток в удобном расположении в а. Новая Теберда! О местоположении:А. Новая Теберда находится по пути к горнолыжному курорту "Домбай" !!! Объект расположен возле дороги что является большим преимуществом! Данный участок подойдет под строительство жилого дома, но можно переделать под коммерческую недвижимость, плюсы, в расположение участка и большая проходимость авто, позволяет открыть и раскрутить большинство видов деятельности, будь то сетевой магазин продуктов или же автомойка со всеми удобствами в виде кафе или кофейни!!! Об участке:Площадь составляет 16 соток...	1 600 м ² 1 850 000 руб. ----- 1 157 руб/м ²

№ п/п	Ссылка/Адрес/Описание	Площадь/Цена предложения
9	https://onreal.ru/aul-novaya-teberda/kypit-uchastok/75921708 Карачаево-Черкесия, аул Новая Теберда, А-155, 66-й километр * Срочно продается земельный участок в а. Новая-Теберда, 15 соток. Земельный участок располагается в проезжей части дороги Черкесск-Теберда, Черкесск-Домбай. Данный участок находится в водоохранной зоне. Строительство возможно с разрешения муниципалитета. Подходит под строительство, а так же под коммерцию для дальнейшего инвестирования. Участок правильной прямоугольной формы. Срочная продажа. Этажи гарант чистоты сделки. Звоните, пишите и мы ответим на все ваши вопросы. Доп. описание: водоснабжение: централизованный. Номер в базе: 11049376. Район: а. Новая Теберда	1 500 м ² 1 100 000 руб. ----- 734 руб/м ²
10	https://onreal.ru/aul-novaya-teberda/kypit-uchastok/45086478 Карачаево-Черкесия, аул Новая Теберда, А-155, 66-й километр * Очень хорошая земля! Земля ровная, свет газ вода рядом проходят. Через дорогу протекает река Теберда, отличный пейзаж, отлично подойдёт под коммерцию (домики, мойка, кафе и т.д.) Документы в собственности, документы в идеале, как и земля, торг реальному покупателю! На обмен торга нет!	1 600 м ² 1 800 000 руб. ----- 1 125 руб/м ²
11	https://onreal.ru/aul-novaya-teberda/kypit-uchastok/75921803 Карачаево-Черкесия, аул Новая Теберда, А-155, 66-й километр * Продаётся земельный участок в а. Новая Теберда! Участок расположен прямо по федеральной трассе, ведущей в п. Домбай. Относится к землям населенных пунктов (для ИЖС). Площадь по документам 15,9 соток, имеется широкий фасад - почти 50 м. Участок можно использовать, как для постройки, с целью проживания, так и в коммерческих целях. Земля находится в собственности, бонусом является наличие только одного собственника, без ограничений и запретов! Подходят все виды оплат! Звоните! Федеральная компания Этажи гарантирует безопасность сделки.. Успейте купить по льготной ипотеке под 8% до 1 июля. Номер в базе:...	1 590 м ² 1 700 000 руб. ----- 1 070 руб/м ²
12	https://onreal.ru/aul-novaya-teberda/kypit-uchastok/74684179 Карачаево-Черкесия, аул Новая Теберда * Продаётся участок, 14,87 соток (44м x 37м) в ауле Новая Теберда. Участок расположен в непосредственной близости к федеральной трассе Карачаевск-Домбай (100м) Противоположная сторона участка выходит к реке Теберда (до реки примерно 50 метров). Место очень живописное, тихое. Прекрасный вид на горы и реку. Данный участок подойдёт как для индивидуального проживания, так и для использования под развитие туристического бизнеса, в том числе постройки эко-отеля, развития эко-туризма, набирающего в данное время большую популярность и востребованность. Электричество проходит вдоль трассы К участку...	1 490 м ² 850 000 руб. ----- 571 руб/м ²
13	https://www.cian.ru/sale/suburban/293948573 Карачаево-Черкесская респ., Карачаевский район, А-155, 66-й км * Арт. 51544614 Продаётся участок в 16 соток в удобном расположении в а. Новая Теберда! О местоположении: А. Новая Теберда находится по пути к горнолыжному курорту "Домбай" !!! Объект расположен возле дороги что является большим преимуществом! Данный участок подойдёт под строительство жилого дома, но можно переделать под коммерческую недвижимость, плюсы, в расположении участка и большая проходимость авто, позволяет открыть и раскрутить большинство видов деятельности, будь то сетевой магазин продуктов или же автомойка со всеми удобствами в виде кафе или кофейни!!! Об участке: Площадь составляет 1...	1 600 м ² 1 850 000 руб. ----- 1 157 руб/м ²
14	https://www.avito.ru/karachaevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_izhs_2395310383 Карачаевск, Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н * [Участок 16 сот. (ИЖС)] Очень хорошая земля! Земля ровная, свет газ вода рядом проходят. Через дорогу протекает река Теберда, отличный пейзаж, отлично подойдёт под коммерцию (домики, мойка, кафе и т.д.). Документы в собственности, документы в идеале, как и земля, торг реальному покупателю! На обмен торга нет!	1 600 м ² 1 800 000 руб. ----- 1 125 руб/м ²
15	https://www.avito.ru/karachaevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot_snt_dnp_2305851885 Карачаевск, Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, аул Новая Теберда * [Участок 55 сот. (СНТ, ДНП)] Земельный участок в ауле Новая Теберда 55 соток в собственности. Назначение земли: для ведения личного подсобного хозяйства.	5 500 м ² 6 500 000 руб. ----- 1 182 руб/м ²
16	https://www.avito.ru/teberda/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3517166144 Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, аул Верхняя Теберда * На все интересующие вас вопросы отвечу. Все законно оформлено, находится в собственности. Торг!!!	1 500 м ² 1 980 000 руб. ----- 1 320 руб/м ²
17	https://www.avito.ru/teberda/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot_izhs_4128310193 Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, аул Верхняя Теберда, ул. Ленина, 3А * земля в собственности, рассмотрю обмен на машину, за наличные торг. 23сотки ЛПХ.	2 300 м ² 2 700 000 руб. ----- 1 174 руб/м ²
18	https://www.avito.ru/karachaevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_3556094505 Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, аул Нижняя Теберда * Продаю земельный участок в нижней Теберде, прям на трассе или же меняю на КВ, или на домик.	600 м ² 900 000 руб. ----- 1 500 руб/м ²
19	https://www.avito.ru/karachaevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_159_sot_izhs_4091398316 Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, А-155, 66-й километр * Продаётся земельный участок в а. Новая Теберда! Участок расположен прямо по федеральной трассе, ведущей в п. Домбай. Относится к землям населенных пунктов (для ИЖС). Площадь по документам 15,9 соток, имеется широкий фасад - почти 50 м. Участок можно использовать, как для постройки, с целью проживания, так и в коммерческих целях. Земля находится в собственности, бонусом является наличие только одного собственника, без ограничений и запретов! Подходят все виды оплат! Звоните! Федеральная компания Этажи гарантирует безопасность сделки.. Успейте купить по льготной ипотеке под 8% до 1 июля. Номер...	1 590 м ² 1 800 000 руб. ----- 1 132 руб/м ²

Анализ рынка продажи земельных участков в районе объекта оценки.

Проведённый анализ показывает, что удельные цены на земельные участки в районе нахождения объекта оценки находятся в диапазоне от 571 до 1 500 руб/м² с медианой 1 125 руб/м².

Характеристики рынка, в частности скидки на торг, зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения в зависимости от ликвидности того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Поэтому скидки на торг для различных по уровню активности сегментов рынка следует устанавливать отдельно.

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объёмом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупные и капиталоемкие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости с крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Рынок недвижимости на удалении от областных центров неразвит ввиду сниженной экономической активности, малочисленности населения, слабой социальной и транспортной инфраструктуры.

Оценщик сделал вывод о том, что объект оценки относится к **неактивному** рынку ввиду неоднородности, значительного разброса цен и характеристик экспонируемых на рынке объектов.

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

Количество факторов, оказывающих влияние на цены объектов, весьма велико. Наиболее значимые из этих факторов обычно учитываются Оценщиком в качестве параметров, по которым сопоставляются подобные объекты, и подбираются объекты-аналоги, принимаются решения о корректировке цены, если объекты-аналоги по этим факторам отличаются от объекта оценки.

Согласно п.22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», основные элементы сравнения при оценке (в части, относящейся к рынку объекта оценки), включают:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования);
- условия продажи (нетипичные для рынка, например сделка между аффилированными лицами);
- условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений)
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки.

В справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1, 2.» под редакцией Лейфера Л.А., выделены и отранжированы по степени влияния на стоимость следующие основные ценообразующие факторы:

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под застройку.

№	Наименование фактора	Влияние на стоимость
1	Наличие обременения (ипотека, аренда)	-0,10
2	Общая площадь (здания, сооружения)	-0,10
3	Генеральный план земельного участка	-0,10
4	Наличие застроенной территории на участке	-0,10
5	Наличие кадастровый номер земельного участка	-0,10
6	Наличие кадастровый номер здания на участке	-0,08

Дополнительные факторы, учитываемые Оценщиком, описаны в разделе «Ценообразующие факторы на рынке земельных участков».

8.7. Ценообразующие факторы на рынке земельных участков

В соответствии с п.11г Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», ниже приводится перечень факторов (с интервалами значений), влияющих на спрос, предложение и цены, учитываемых оценщиком при расчёте стоимости земельного участка.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

По действующему законодательству возможны следующие виды прав на землю:

- собственность;

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

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

По состоянию на дату оценки, наиболее распространённые виды передаваемых прав при купле-продаже земельных участков выступает право собственности и право аренды как долгосрочное, так и краткосрочное. При сопоставлении земельных участков, имеющих различный объем передаваемых прав при продаже, необходимо учитывать данное различие путем введение поправочных коэффициентов. Размер поправочных коэффициентов на объем передаваемых прав при продаже земельного участка определяется на основании анализа рынка, общения с экспертами рынка недвижимости и сборников по оценке.

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1, 2.» под редакцией Лейфера Л.А. величина значений корректировки определяется следующим образом:

Таблица 10. Величина корректировочных коэффициентов, установленных для объектов недвижимости в различных документарных ситуациях

Наименование коэффициента	Сумма баллов	Демпфирующий коэффициент	Итоговый коэффициент
Право собственности (полное)			
1) Земельный участок (цена)			
2) Земельный участок в долгосрочной аренде (цена)	0,87	0,88	0,88
3) Земельный участок в краткосрочной аренде (цена)	0,88	0,77	0,88
Право аренды (полное)			
1) Земельный участок (цена)	0,87	0,88	0,88
2) Земельный участок в долгосрочной аренде (цена)	0,79	0,79	0,79

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

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

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

Условия продажи

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

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

Условия рынка

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

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

При необходимости введения поправки по данному параметру, Оценщик использует аналитические отчёты компании «RRG» (<https://rrg.ru/analytic>), в которых анализируется ретроспективное изменение цен в сегменте рынка, к которому относится объект оценки.

Скидка на торг

Если распоряжении оценщика имеются только цены предложений (оферт), то как правило, эти цены завышены по сравнению с ценами реальных сделок, т.к. продавцы закладывают в них запас на уторговывание и возможные скидки для привлечения потенциальных покупателей. Также мнение продавцов о стоимости их недвижимости, как правило, неадекватно завышено, особенно в начале экспозиции объекта на рынке.

Для приведения цен предложений к реальному уровню применяется корректировка на торг. Оценщик использует скидки на торг по расчётам «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1, 2.» под редакцией Лейфера Л.А.:

Таблица 274. Земельные «Сделки на торге». Усреднённые данные по торгам России, в том числе по категориям участков.

Категория участка	Усреднённые данные	
	Средняя цена	Средняя цена предложения
1. Земельный участок под индивидуальное жилищное строительство	17,8%	17,8%
2. Земельный участок под дачное строительство	15,0%	15,0%
3. Земельный участок под строительство объектов складского назначения	19,0%	19,0%
4. Земельный участок под строительство объектов производственного назначения	14,0%	14,0%
5. Земельный участок под строительство объектов общественного назначения	16,4%	16,4%

Таблица 284. Земельные «Сделки на торге». Усреднённые данные по торгам России, в том числе по категориям участков.

Категория участка	Усреднённые данные	
	Средняя цена	Средняя цена предложения
1. Земельный участок под индивидуальное жилищное строительство	16,0%	16,0%
2. Земельный участок под дачное строительство	12,0%	12,0%
3. Земельный участок под строительство объектов складского назначения	15,0%	15,0%
4. Земельный участок под строительство объектов производственного назначения	8,0%	8,0%
5. Земельный участок под строительство объектов общественного назначения	13,0%	13,0%

Категория/Разрешённое использование

Разрешённое использование существенно влияет на стоимость земли. Наибольшую стоимость, как правило, имеют земли населённых пунктов (ЗНП) с разрешённым использованием «индивидуальное строительство» (ИЖС), т.к. такие участки обычно лучше обеспечены инфраструктурой, коммуникациями и имеют меньше ограничений на параметры строящихся на них зданий. Земельные участки на землях сельхозназначения (ЗСН) для садоводства (СНТ) и ведения подсобного хозяйства (ЛПХ) считаются менее ценными.

Размер корректировки определялся на основании исследования НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2024 (<https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g>, для просмотра требуется регистрация):

Категория участка	Разрешённое использование	Средняя цена	Средняя цена предложения
ЗНП	ИЖС	0,31	0,22
	СНТ/ЛПХ	0,22	0,31
ЗСН	СНТ	0,22	0,31
	ЛПХ	0,31	0,22

Таким образом, если разрешённое использование объекта оценки – ИЖС, а объект-аналога – СНТ/ЛПХ, то применяется корректировка в размере $0,31 / 0,22 - 1 = 41\%$, если наоборот – то $0,22 / 0,31 - 1 = -29\%$.

Статус населённого пункта

Местоположение является основным ценообразующим фактором. Соотношение стоимости земли для ИЖС в сёлах и деревнях по сравнению с райцентрами, и в райцентрах по сравнению с областными центрами сохраняется примерно одинаковым на всей территории РФ, и согласно справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1, 2.» под редакцией Лейфера Л.А. составляет:

Таблица 18. Метрица корректировки стоимости земли территориальными коэффициентами, установленными по классификации «Статус населённого пункта», усреднённым по территории России.

Категория земель	Статус населённого пункта	коэффициент				
		с/пос.	пос.	пос. с/пос.	пос. с/пос.	пос. с/пос.
Земельные участки под ИЖС	Областной центр	1,00	1,21	1,00	1,01	
	Районный центр в области	0,80	1,00	1,13	1,00	1,09
	Районный центр в краёв. территории	0,75	0,99	1,00	1,01	1,09
	Районный центр в республике	0,81	0,79	0,81	1,00	1,21
	Область (краевой центр)		0,99	0,91	0,99	1,00

Для вычисления поправки используется деление коэффициентов, соответствующих территориальным зонам объекта оценки и аналога.

Удаленность от водных и лесных объектов

Для земельных участков под ИЖС значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность, а также близость к природным объектам, которые повышают их стоимость. Применение данной корректировки проводилось на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1, 2.» под редакцией Лейфера Л.А.:

Таблица 19а. Значения корректировки коэффициента, установленные данными по России и границе административной территории.

Назначение коэффициента	Среднее значение	Максимальное значение
Земельные участки под ИЖС, расположенные в границах населённого пункта	0,80	0,80

Таблица 19б. Метрица корректировки стоимости земли коэффициентами, установленными по классификации «Статус населённого пункта» в области, учитывающими стоимость земельных участков, расположенных рядом с водными объектами.

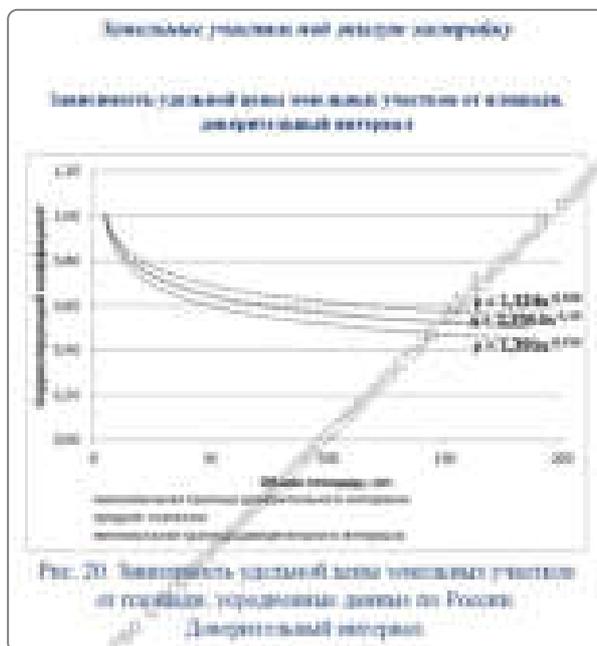
Категория земель	Статус населённого пункта	коэффициент	
		земель с водными объектами	земель удалённых от водных объектов
Земельные участки под ИЖС	район с/пос. с/пос.	1,00	1,21
	район с/пос. пос.	0,80	1,00

Т.к. большинство земельных участков находятся за городом и так или иначе граничат с природными объектами, фактически эта поправка применяется оценщиком в исключительных случаях, например, когда участок граничит с водоёмом (имеет выход к воде).

Площадь

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по площади участки.

В справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1, 2.» под редакцией Лейфера Л.А. дана степенная зависимость уменьшения стоимости единицы площади участка с увеличением его площади:



Согласно этой зависимости корректировка на площадь (масштаб) имеет вычисляется по следующей формуле:

$$K_{\text{пл}} = \left(\frac{S_{00}}{S_{0A}} \right)^i$$

где:
 S_{00} – площадь объекта оценки, м²;
 S_{0A} – площадь объекта аналога, м²;
 i – коэффициент торможения.

Таким образом, для участков ИЖС корректировка на площадь вычисляется следующим образом:

$$K = (S_{00}/S_{0A})^{-0,19}, \text{ где}$$

- K – корректировка на площадь;
- S_{00} – площадь объекта оценки, м²;
- S_{0A} – площадь объекта оценки, м²;
- $-0,19$ – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

При расчёте корректировки следует иметь ввиду, что эта степенная модель не работает при экстремально низких и высоких значениях площадей, её следует использовать для диапазона площадей от 100 до 100 000 м².

Результат расчёта представляется с округлением до целых процентов.

Наличие ветхих строений

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

Значения корректирующих коэффициентов на снос ветхих зданий, строений и сооружений использовались согласно исследованию НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2024 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g>, для просмотра требуется регистрация):

№	Описание участка (наименование, адрес, категория земель)	Корректировка	Корректировка	Корректировка
1	Средняя величина по аналогам			1,00
2	Наличие ветхих строений на участке, требующих для реконструкции (подготовка проекта, получение разрешения на строительство, получение разрешения на ввод в эксплуатацию, получение разрешения на ввод в эксплуатацию)	-0,10	0,90	0,90

Таким образом, если ветхие строения имеются на оцениваемом участке, то к аналогу без ветхих строений применяется корректировка в размере -10%, если ветхие строения на участке-аналоге, то применяется корректировка в размере 1 / 0,90 = +11%.

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия.

В качестве элементов благоустройства оценщиком в том числе рассматривается наличие ограждения, освещения, элементов ландшафтного дизайна, ухоженных посадок декоративных, плодовых или крупномерных деревьев.

Обеспеченность участка инфраструктурой подразумевает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется на основе исследования НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2024 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g>, для просмотра требуется регистрация):

Итог работы СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2024:

№	Описание участка (наименование, адрес, категория земель)	Корректировка	Корректировка	Корректировка
1	По отсутствию дорог и коммуникаций на территории участка			1,00
2	По наличию дорог и коммуникаций на территории участка			
3	Наличие благоустройства (ограждение, освещение, ландшафтный дизайн, посадка деревьев)	1,00	1,00	1,10
4	Наличие благоустройства (ограждение, освещение, ландшафтный дизайн, посадка деревьев)	1,00	1,10	1,00
5	Наличие благоустройства (ограждение, освещение, ландшафтный дизайн, посадка деревьев)	1,00	1,00	1,10
6	Наличие благоустройства (ограждение, освещение, ландшафтный дизайн, посадка деревьев)	1,10	1,10	1,10
7	Наличие благоустройства (ограждение, освещение, ландшафтный дизайн, посадка деревьев)	1,00	1,10	1,00
8	Наличие благоустройства (ограждение, освещение, ландшафтный дизайн, посадка деревьев)	1,00	1,00	1,00

Примечания:

- Данные корректировки определены для оцениваемого участка, принадлежащего Ана, принадлежащего под номером 01-04-2024.
- При наличии благоустройства и коммуникаций на территории участка, данные корректировки могут быть увеличены в зависимости от качества и количества объектов благоустройства.

Наличие коммуникаций

Наличие коммуникаций, подведённых к земельному участку, делает его более привлекательным в глазах потенциальных покупателей и увеличивает его стоимость.

В предложениях по продаже земельных участков выделяются следующие виды коммуникаций: электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация.

Согласно исследованию НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2024 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g>, для просмотра требуется регистрация), величина корректировки на наличие коммуникаций имеет вид:

Итого рынок (сумма по всем видам объектов недвижимости)

№	Система коммуникаций	Параметры рынка (коэффициент ликвидности)	Величина	Величина	Среднее значение
1	Интернет-порталы недвижимости (с/п)	Параметры рынка недвижимости (коэффициент ликвидности)	0,90	0,88	0,89
2	Интернет-порталы недвижимости (б/п)	Параметры рынка недвижимости (коэффициент ликвидности)	0,80	0,80	0,80
3	Бюро недвижимости	Параметры рынка недвижимости (коэффициент ликвидности)	0,80	0,80	0,80
4	Специализированные сайты недвижимости	Параметры рынка недвижимости (коэффициент ликвидности)	0,80	0,80	0,80
5	Специализированные сайты недвижимости (с/п)	Параметры рынка недвижимости (коэффициент ликвидности)	0,80	0,80	0,80
6	Специализированные сайты недвижимости (б/п)	Параметры рынка недвижимости (коэффициент ликвидности)	0,80	0,80	0,80
7	Интернет-порталы недвижимости (с/п)	Параметры рынка недвижимости (коэффициент ликвидности)	0,80	0,80	0,80
8	Интернет-порталы недвижимости (б/п)	Параметры рынка недвижимости (коэффициент ликвидности)	0,80	0,80	0,80

При различиях в нескольких видах коммуникаций общая корректировка определяется **произведением** соответствующих коэффициентов.

8.8. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность характеризует возможность быстрой продажи, и определяется соотношением спроса и предложения на рынке. На ликвидном рынке количество сделок больше, чем на неликвидном.

Также на ликвидность влияют характеристики имущества, определяющие привлекательность объекта для покупателя.

На практике ликвидность подразделяют на группы в зависимости от прогнозируемого срока продажи. Ниже в таблице приведена градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Шкала ликвидности

Ликвидность	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Срок реализации, дней	0 – 30	30 – 60	более 60*	Длительное отсутствие предложения на рынке

*Предполагается, что предложение отсутствует более 60 дней на рынке.

Источник информации: [Методические рекомендации по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога](#) (рекомендованы для применения решением Комитета по залогам и оценке Ассоциации банков России (протокол от 27.04.2021))

По данным исследования НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.04.2024 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g>, для просмотра требуется регистрация), средние сроки продажи (экспозиции) загородной недвижимости приведены в следующей таблице.

Типичные для рынка сроки рыночной экспозиции (в месяцах)

№	Система коммуникаций	Средний срок реализации, мес.	По регионам		
			1	2	3
1	Интернет-порталы недвижимости (с/п)	8	8	7	7
2	Интернет-порталы недвижимости (б/п)	8	8	8	8
3	Бюро недвижимости	7	8	8	8
4	Специализированные сайты недвижимости	8	8	8	8

На основании проведенного анализа рынка, а также в соответствии с указанными данными и площадью объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что срок реализации (экспозиции) объектов, аналогичных оцениваемому, в среднем составляет от 7 до 9 месяцев. Можно сделать вывод, что оцениваемый объект характеризуется **средней степенью ликвидности**. В качестве типичного (разумно долгого) срока экспозиции при расчётах использовался срок **8 мес.**

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

- Цена за единицу площади является типичным удельным показателем стоимости (единицей сравнения) на рынке оцениваемого объекта;
- На рынке наблюдается значительный разброс цен, обусловленный неразвитостью рынка и различиями по ценообразующим факторам (отсутствуют «типовые» проекты и предложения);
- Сегмент рынка, к которому относится объект оценки, можно охарактеризовать как **«неактивный»**;
- Диапазон цен предложений на земельные участки, аналогичные оцениваемому составляет от **от 600 до 1 500 руб/м²**.

9. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

1. Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.
2. Правомочность – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Вид разрешённого использования оцениваемого земельного участка – **«для ведения личного подсобного хозяйства»**. В связи с отсутствием законодательно разрешённых альтернатив, данное использование земельного участка принимается Оценщиком как наиболее эффективное.

10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчёта об оценке объекта оценки (далее - отчёт об оценке).

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

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

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достоверности, надежности и существенности для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчёта об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

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

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

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

10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

10.2.1. Затратный подход

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

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учётом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

Согласно Федеральному стандарту оценки № 7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного или доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Затратный подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с улучшениями и основан на учете затрат, связанных с улучшениями земельного участка. Ввиду отсутствия улучшений применение затратного подхода для оценки земельного участка исключается. Учитывая вышеизложенное, Оценщиком принято решение **отказаться от применения затратного подхода**.

10.2.2. Сравнительный подход

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

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

Сравнительный подход основан на принципе сравнения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках купли-продажи или цен

предложений. При этом рассматриваются сопоставимые объекты, которые были проданы или предлагаются к продаже. Учитываются различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимым объектом.

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнения продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

10.2.3. Доходный подход

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод её владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является **арендная плата**.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Метод дисконтирования основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, метод капитализации позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Согласно п. 12 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка). Объекты оценки не являются в чистом виде объектами доходной (коммерческой) недвижимости. Учитывая это обстоятельство, а также отсутствие общепринятой в РФ практики расчёта стоимости объектов ИЖС в зависимости от приносимого ими дохода, Оценщик счёл возможным **отказаться от применения доходного подхода** к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

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

Анализ рынка загородной недвижимости в регионе расположения объекта оценки показал, что на рынке достаточно объектов, аналогичных (схожих по характеристикам) оцениваемому, поэтому в соответствии с п.22а Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» Оценщик счёл целесообразным применение метода **сравнительного подхода** для определения рыночной стоимости объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода Оценщик принял решение использовать **метод сравнения продаж**, включающий сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, и последующую корректировку цены или удельного показателя цены в зависимости от различий объекта объекта оценки и объекта-аналога по ценообразующим факторам. Величина корректировки зависит от вклада фактора (элемента сравнения) в стоимость объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту;
- сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по ценообразующим факторам;
- корректировка цен продаж или цен предложений по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод значения рыночной стоимости объекта оценки.

Информация о ценах совершённых сделок купли-продажи обычно не раскрывается. Оценщик не смог получить информацию относительно цен сделок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому.

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

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы популярные федеральные и региональные сайты объявлений о продаже недвижимости.

При отборе аналогов оценщиком были сделаны следующие допущения:

- Отобранные аналоги выбирались оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки»).

При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям не учитываемых при отборе факторов, а также по факторам, информация о которых отсутствует в объявлении о продаже.

- В расчёт стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчёта) на рыночную стоимость оцениваемого объекта.
- В связи с тем, что на используемых Оценщиком сайтах объявлений о продаже недвижимости внедрена система модерации предоставляемой продавцами информации, а также проверки технических параметров недвижимости через справочные сервисы Росреестра, Оценщик не интервьюировал представителя продавца и принимал информацию, указанную в объявлениях, как достоверную.
- Земельный участок оценивался как условно свободный от каких-либо улучшений (строений, сооружений).

Если в непосредственной близости от местонахождения объекта оценки не найдено достаточное для расчёта количество аналогов, то в соответствии с п.116 ФСО №7 территория исследования может быть расширена за счёт территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

10.4. Обоснование выбора единицы сравнения и порядок внесения корректировок

В соответствии п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», для выполнения расчётов используются сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в общем случае объекты отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./м²). Данный показатель является универсальным для рынка жилой недвижимости.

По информации из пособия «Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзаянов. М.: КноРус, 2010», удельный показатель стоимости удовлетворяет основным критериям выбора единицы сравнения:

- данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами в данном сегменте рынка;
- тексты объявлений предложений о продаже содержат выбранный показатель – цена предложения в рублях 1 м² земельного участка или жилого дома;
- аналитические статьи и обзоры рынка недвижимости также ссылаются на показатель удельной стоимости;
- данная единица сравнения является общей для оцениваемого объекта и объектов-аналогов;
- имеется информация для расчёта удельного показателя стоимости, то есть известна общая площадь и для оцениваемого объекта, и для аналогов.

Таким образом, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана **стоимость 1 квадратного метра** площади (руб./м²).

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

При расчёте в цены объектов-аналогов все корректировки вносятся от объекта-аналога к объекту оценки, таким образом, происходит «сглаживание отличий» в ценах.

Корректировки со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются к сопоставимым объектам в том случае, если оцениваемый объект хуже по тем или иным показателям сравнения.

Корректировки со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются к объектам-аналогам в том случае, если оцениваемый объект лучше по тем или иным показателям сравнения.

При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0».

При вычислении значения корректировки производится округление результирующего значения до того же количества знаков после запятой, которое имеют коэффициенты в используемом оценщиком справочнике, как правило – до целых процентов.

11. Расчёт стоимости земельного участка

11.1. Выбор и описание объектов-аналогов

Анализируя рынок земельных участков в районе расположения оцениваемого земельного участка (см. раздел «Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений...»), Оценщик отобрал аналоги, наиболее сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим параметрам.

При отборе аналогов Оценщик руководствовался следующими критериями:

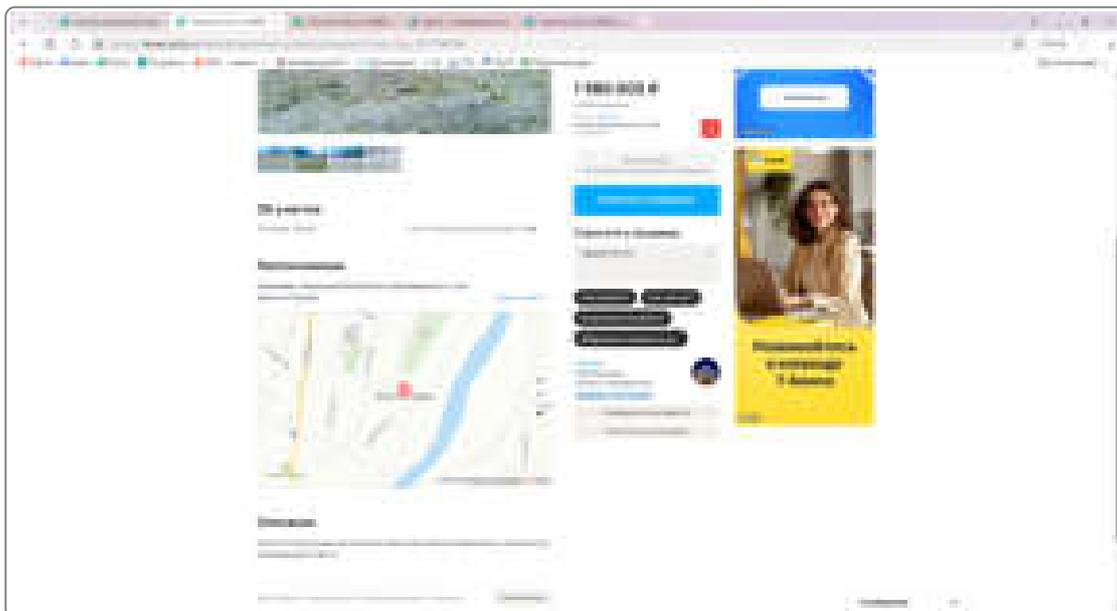
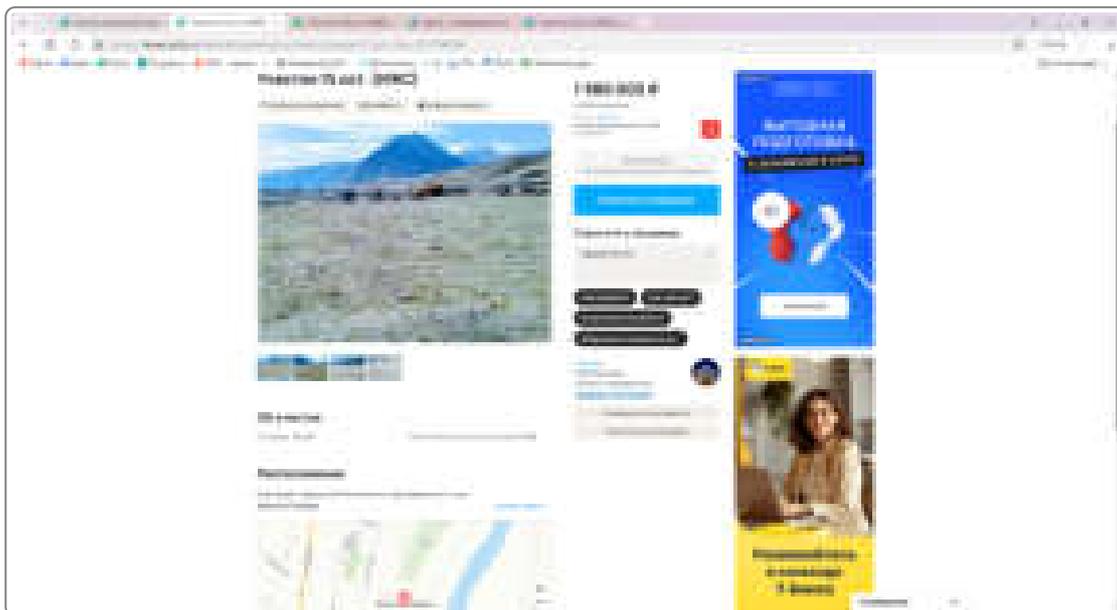
- указанная в предложении информация по аналогу (наличие фото, местоположение, набор характеристик) должна быть достаточна для сопоставления с объектом оценки по основным ценообразующим факторам;
- аналог схож с объектом оценки по большинству ценообразующих факторов;
- удельная стоимость аналога не является экстремально низкой или высокой.

Краткая характеристика выбранных Оценщиком объектов-аналогов с уточнёнными параметрами приведена в таблице:

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, аул Верхняя Теберда	Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, аул Верхняя Теберда, ул. Ленина, 3А	Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, аул Нижняя Теберда	Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, А-155, 66-й километр
Зона	прочие населённые пункты	прочие населённые пункты	прочие населённые пункты	прочие населённые пункты
Кадастровый №	не указан	не указан	09:09:0150102:54	не указан
Площадь участка, м ²	1 500	2 300	600	1 590
Благоустройство	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Категория/ВРИ	ЗНП/ИЖС	ЗНП/ЛПХ	ЗНП/ЛПХ	ЗНП/ИЖС
Электричество	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Газоснабжение	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Канализация	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Водоснабжение	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Контакты продавца	-	-	-	-
Комментарий	На все интересующие вас вопросы отвечу. Все законно оформлено, находится в собственности. Торг!!!	земля в собственности, рассмотрю обмен на машину, за наличные торг. 23сотки ЛПХ.	Продаю земельный участок в нижней Теберде, прямо на трассе или же меняю на КВ, или на домик.	Продаётся земельный участок в а. Новая Теберда! Участок расположен прямо по федеральной трассе, ведущей в п. Домбай. Относится к землям населенных пунктов (для ИЖС). Площадь по документам 15,9 соток, имеется широкий фасад - почти 50 м. Участок можно использовать, как для постройки, с целью проживания, так и в коммерческих целях. Земля находится в...
Ссылка на источник	https://www.avito.ru/teberda/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3517166144	https://www.avito.ru/teberda/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot_izhs_4128310193	https://www.avito.ru/karachaevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_3556094505	https://www.avito.ru/karachaevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_159_sot_izhs_4091398316
Дата предложения	23.08.2024	09.08.2024	25.08.2024	31.07.2024
Цена предложения, руб.	1 980 000	2 700 000	900 000	1 800 000
Цена за 1 м ² , руб.	1 320	1 174	1 500	1 132

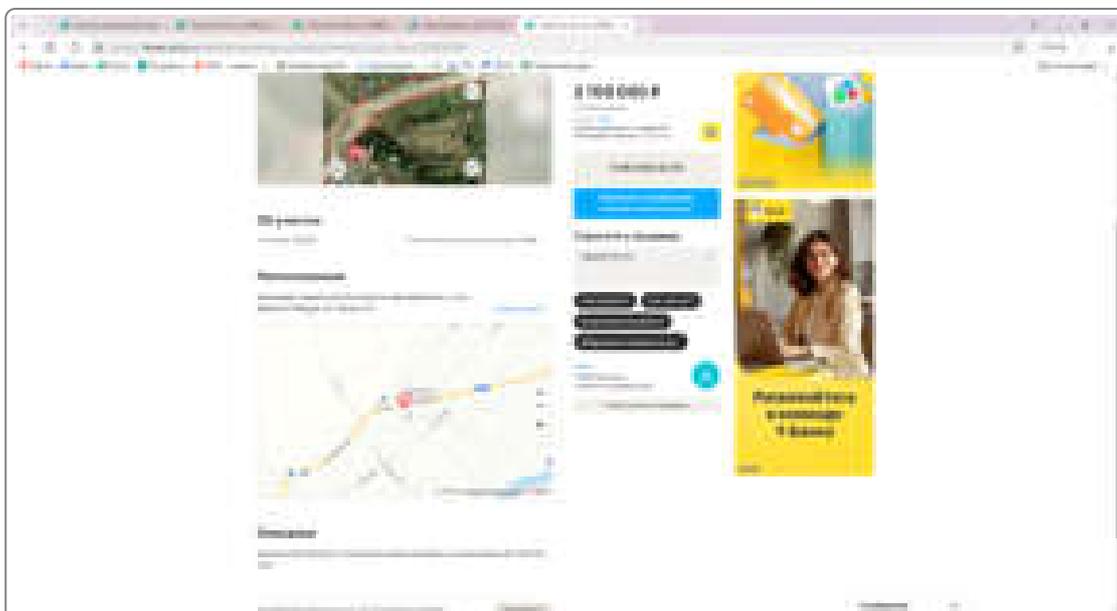
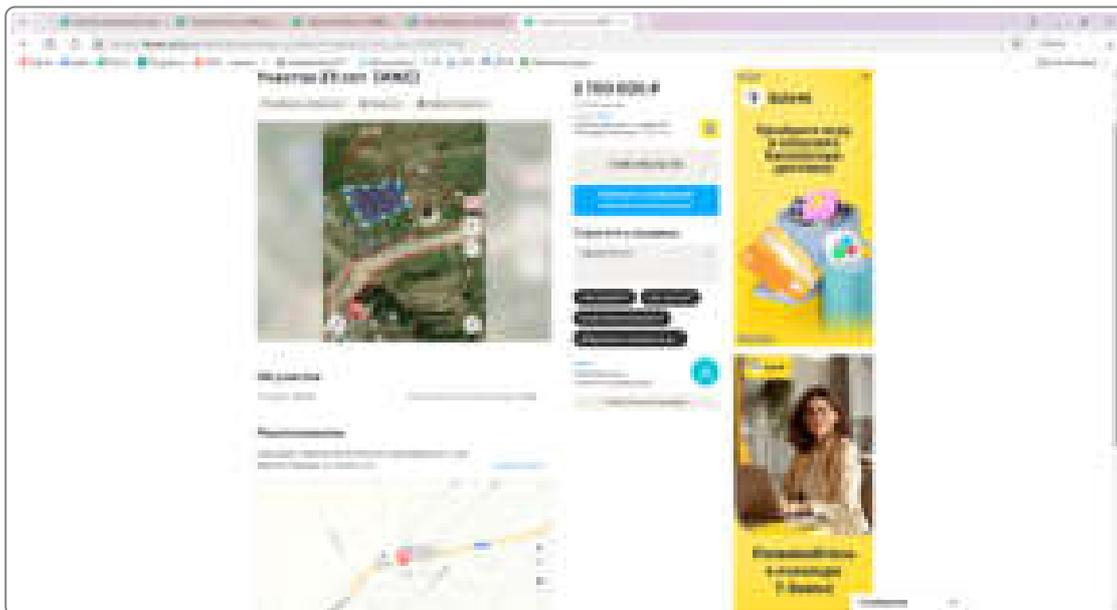
Источник информации: объявления о продаже (копии приводятся ниже), Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/>, интернет-сайты «Яндекс.Карты» <https://maps.yandex.ru>, «2ГИС» <https://2gis.ru>

Копия объявления о продаже Аналога №1 для земельного участка.
https://www.avito.ru/teberda/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3517166144



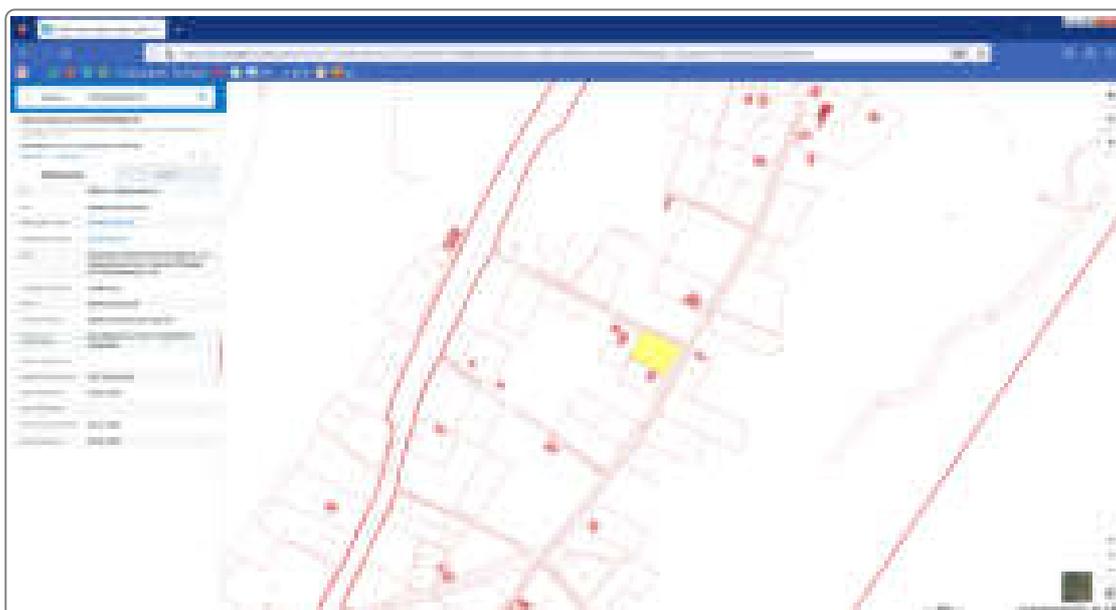
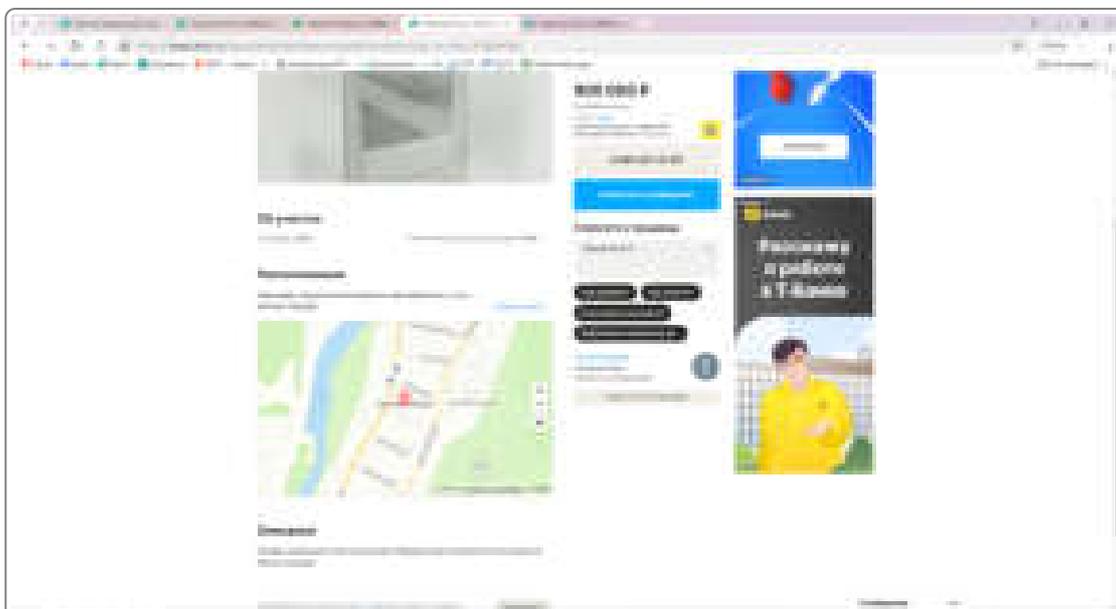
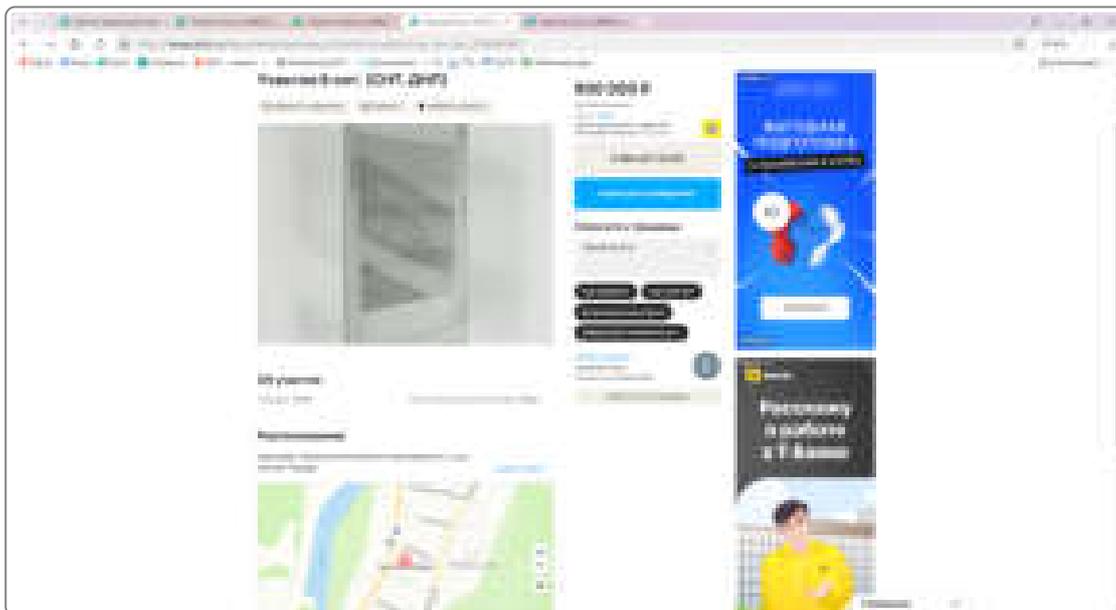
Копия объявления о продаже Аналога №2 для земельного участка.

https://www.avito.ru/teberda/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot_izhs_4128310193



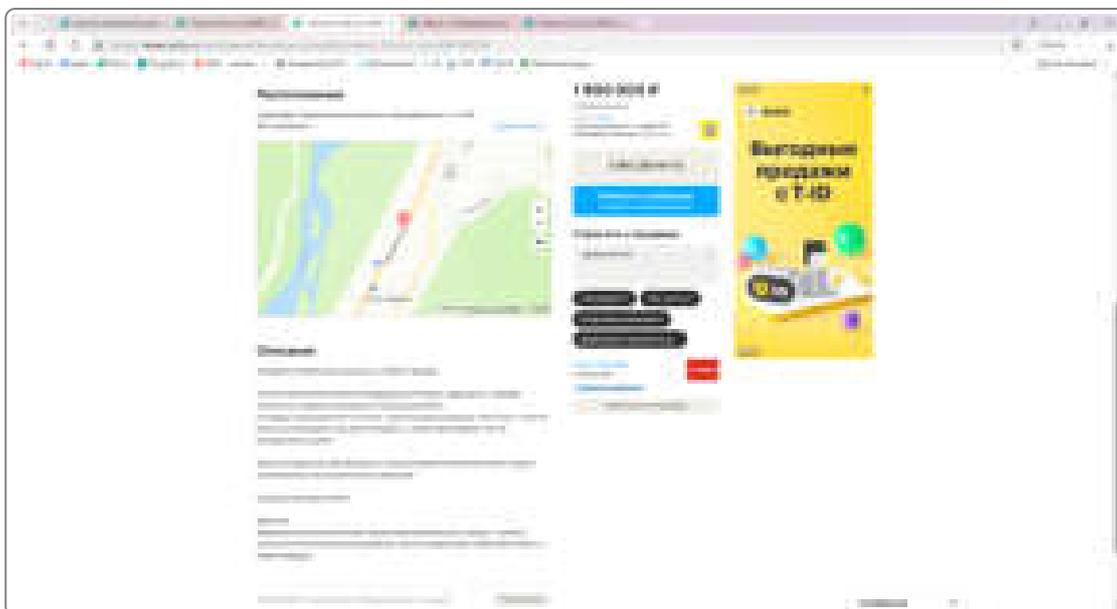
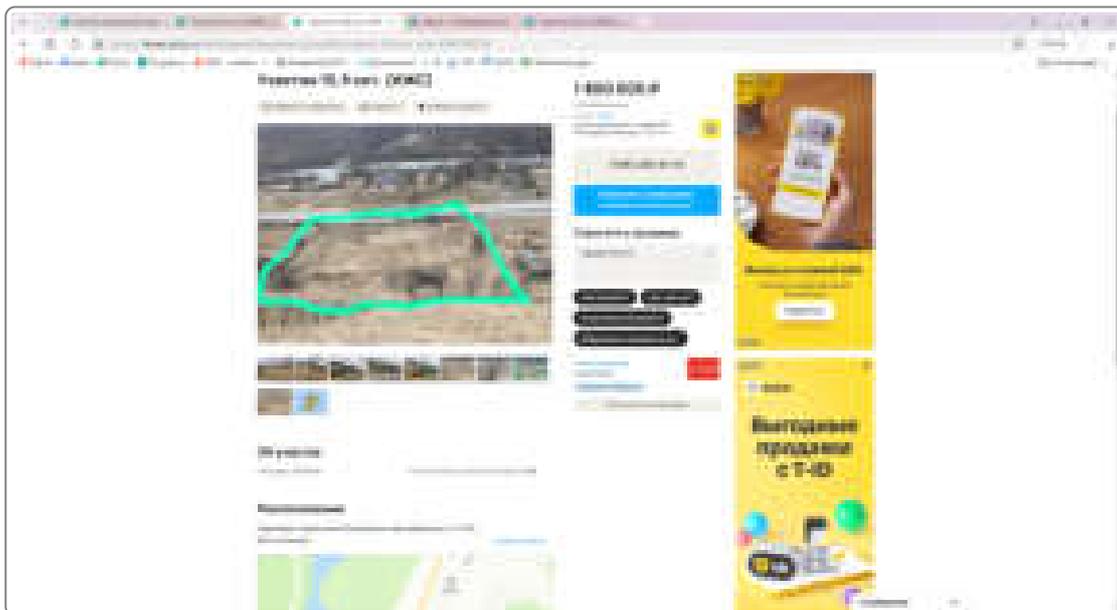
Копия объявления о продаже Аналога №3 для земельного участка.

https://www.avito.ru/karachaevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_3556094505

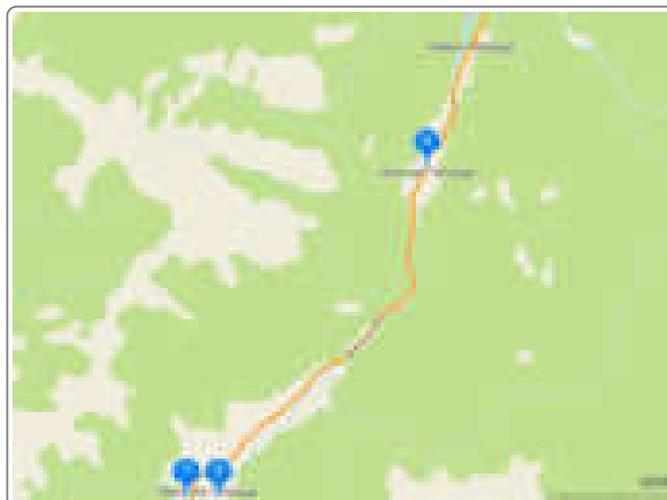


Копия объявления о продаже Аналога №4 для земельного участка.

https://www.avito.ru/karachaevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_159_sot_izhs_4091398316



Местоположение объекта оценки и аналогов земельного участка. Вид 1



Местоположение объекта оценки и аналогов земельного участка. Вид 2

11.2. Обоснование вносимых корректировок

В разделе «Ценообразующие факторы на рынке земельных участков» приводится описание ценообразующих факторов на рынке земельных участков для ИЖС и возможных корректировок по ним. Оценщик сопоставлял объект оценки и аналоги, и применял корректировки, в соответствии с указанным описанием.

Ниже приводится описание применённых оценщиком корректировок. По тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы или значимо не отличаются, внесения корректирующих коэффициентов не требуется, обоснование корректировки не приводится.

Скидка на торг

Была применена корректировка для неактивного рынка, в размере, соответствующем сегменту, определённому в разделе отчёта «*Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект*» — «земельные участки под ИЖС»: -14,6%.

Площадь

Корректировка на площадь земельного участка была рассчитана по степенной модели, указанной в разделе отчёта «*Ценообразующие факторы на рынке земельных участков*», и применена для аналогов, площадь которых значимо отличается от площади объекта оценки, для аналога №1: 3%, для аналога №2: 11%, для аналога №3: -14%, для аналога №4: 4%.

Наличие ветхих строений

В тех случаях, когда на аналогичных участках имеются ветхие строения, подлежащие сносу, была применена корректировка, для аналога №4: 11%.

Весовые коэффициенты аналогов

Для определения средней взвешенной величины рыночной стоимости оценщик считает возможным использовать **одинаковые весовые коэффициенты**, т.к. объекты-аналоги равнозначны в плане рыночной репрезентативности, и нет оснований предпочесть один объект-аналог другому. Различия между объектами учтены с помощью корректировок.

11.3. Расчёт рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб.		1 980 000	2 700 000	900 000	1 800 000
Цена за 1 м ² , руб.		1 320	1 174	1 500	1 132
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Условия рынка (дата продажи)	26.08.2024	23.08.2024	09.08.2024	25.08.2024	31.07.2024
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Торг	—	возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка		-14,6%	-14,6%	-14,6%	-14,6%
ВРИ	ЗНП/ЛПХ	ЗНП/ИЖС	ЗНП/ЛПХ	ЗНП/ЛПХ	ЗНП/ИЖС
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Статус населённого пункта	прочие населённые пункты				
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Площадь участка	1 300 м ²	1 500 м ²	2 300 м ²	600 м ²	1 590 м ²
Корректировка		3%	11%	-14%	4%
Ветхие строения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	имеются
Корректировка		0%	0%	0%	11%
Благоустройство	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Коммуникации	электричество — отсутствует; газоснабжение — отсутствует; водоснабжение — отсутствует; канализация — отсутствует	электричество — отсутствует; газоснабжение — отсутствует; водоснабжение — отсутствует; канализация — отсутствует	электричество — отсутствует; газоснабжение — отсутствует; водоснабжение — отсутствует; канализация — отсутствует	электричество — отсутствует; газоснабжение — отсутствует; водоснабжение — отсутствует; канализация — отсутствует	электричество — отсутствует; газоснабжение — отсутствует; водоснабжение — отсутствует; канализация — отсутствует
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Цена за 1 м² после применения корректировок, руб.		1 161	1 113	1 102	1 116
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
Взвешенные значения		290	278	275	279
Стоимость 1 м² объекта оценки, руб.				1 123	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округлённо)				1 460 000	

Примечание: Допущения, сделанные Оценщиком при применении сравнительного подхода, описаны в разделе «4. Допущения и ограничения оценки». В таблице могут быть не отображены элементы сравнения, по которым объект оценки и аналоги не различаются.

12. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки

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

В рамках используемых подходов к оценке недвижимости не использовалось несколько методов оценки, в связи с чем предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом не требуется.

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки проводился одним из подходов (сравнительным подходом) и одним методом оценки (методом сравнения продаж), соответственно согласование полученных результатов не требуется.

Согласование результатов и итоговый расчёт рыночной стоимости земельного участка

Наименование подхода	Значение, руб.	Удельное значение, руб.
Затратный подход	не применялся	—
Сравнительный подход	1 460 000	1 460 000
Доходный подход	не применялся	—
Рыночная стоимость объекта, руб.		1 460 000

13. Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки

Для целей оценки, требующих установления цены сделки в предпосылке вынужденной продажи, может быть определена **ликвидационная стоимость**, под которой, согласно ч.1 ст. 3 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» N 135-ФЗ от 29.07.1998, понимается расчётная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Предпосылки для определения ликвидационной стоимости:

1. предполагается сделка с объектом оценки;
2. участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники);
3. дата оценки — 26.08.2024;
4. предполагаемое использование объекта — наиболее эффективное использование;
5. характер сделки: в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции — **1 мес.**

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

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

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

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

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

$$V_L = V_M \times K_L = \frac{V_M}{(1 + \frac{r}{360})^{t_f}} \times K_L$$

- V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду t_f его экспозиции, ден. ед.;

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

Определение расчётных параметров происходит поэтапно:

- Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение **рыночной стоимости** V_m согласно требованиям действующего законодательства. Согласно расчётам, произведенным выше, рыночная стоимость объекта, составляет **1 460 000 руб.**
- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции** t_r – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определён исходя из имеющей рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества определённого Оценщиком ранее как ликвидного со средним показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **8 мес** (см. раздел «Анализ ликвидности объекта оценки»).
- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции** t_f - срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию на оценку и составляет **1 мес.**
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования** $t_d = (t_r - t_f) / 12 = (8 - 1) / 12 = 0,58$ года.
- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки дисконта** i , используемой при расчёте ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учётом риска инвестирования. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчёте ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчёте ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки (https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/), что составляет **18,00%**.
- Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение количества периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчётов принимается равным **12 месяцам.**
- Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента K_e , учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки – **среднее**, степень специализации объекта оценки – **незначительная**, подтип спроса – **слабо-эластичный**. В соответствии со следующей таблицей (источник – Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции», Украина, Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», 2003), коэффициент K_e , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость будет равен **0,85**.

Таблица для определения коэффициента K_e

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,84
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	Средней эластичности	0,79
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,88
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,88
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

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



$$= 0,85 / (1 + 0,1800 / 12)^{0,58 \times 12} = \mathbf{0,77}$$

- К полученному коэффициенту необходимо добавить дополнительные расходы на переоформление прав, административные издержки, комиссионные выплаты посредникам, оценщикам, консультантам, задействованным в процессе реализации залога. На основании информации, полученной от страховых и риэлторских компаний (копии аналитических материалов находятся в архиве оценщика и доступны по запросу), величина расходов на реализацию объекта составляет в среднем **4%** от его рыночной стоимости.
- Девятым, заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости путём умножения рыночной стоимости объекта V_m на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта k_L , уменьшенный на величину дополнительных расходов на реализацию:

$$1\,460\,000 \times 0,77 \times (1 - 0,04) = 1\,079\,232$$

**Ликвидационная стоимость Объекта
оценки по состоянию на «26» августа 2024 г.
составляет (округлённо)
1 079 000 руб.**

(Один миллион семьдесят девять тысяч рублей).

14. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием изложенных методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки с учётом ограничительных условий и сделанных допущений:

Рыночная стоимость земельного участка
с кадастровым номером 09:09:0030401:1019, площадью 1 300 м², расположенного по адресу
Российская Федерация, Карачаево-Черкесская республика, Карачаевский муниципальный район, аул Новая Теберда, ул.
Шоссейная, д. 2в-1
по состоянию на «26» августа 2024 г.
составляет (округлённо)
1 460 000 руб.
(Один миллион четыреста шестьдесят тысяч рублей).

В соответствии с заданием на оценку, Оценщик также определил величину **ликвидационной стоимости** Объекта оценки по состоянию на дату оценки: **1 079 000 руб.** (Один миллион семьдесят девять тысяч рублей).

Итоговый результат оценки стоимости **земельного участка** НДС не облагается (подпункт 6 пункта 2 статьи 146 НК РФ).

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчёт об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг.
- Мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.
- В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998, «*итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчёте, [...] признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное*», рыночная стоимость, определённая в отчёте, является рекомендуемой для целей совершения сделки «*в течение шести месяцев с даты составления отчёта, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации*».

Оценщик:

Руководитель*:



Е.А. Прокопенко



О.В. Ходаева

* Руководитель клиентского сервиса ООО «Мобильный Оценщик» Ходаева Ольга Вячеславовна на основании машиночитаемой доверенности №42491029-b845-4262-b0fb-96e32a71e4bf, полномочия по доверенности проверяются на сайте <https://m4d.nalog.gov.ru/EMCHD> (ИНН доверителя: 7842358640, ИНН поверенного: 503409891362)

15. Документы оценщика

Полис страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Специальная лицензия общества «ВСК»
Образована в ВСК

**СТРАХОВЫЙ ПОЛИС № 1000000000
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»
Адрес: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 24, к. 10, этаж 9, пом. 1 (инв. № 5/25)

Объект страхования: от претензий третьих лиц (интересов) Российской Федерации, юридических лиц (включая Страхователя), физических лиц (включая Страхователя), в том числе претензий граждан, при осуществлении оценочной деятельности, из которых вытекают обязательства Страхователя перед третьими лицами и (или) в результате нарушения Страхователем требований и поручений оценочной деятельности, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе оценочной деятельности в Российской Федерации, в том числе федеральными стандартами оценки, а также выработанными приказами, актами Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (страхованная деятельность): деятельность юридического лица, в котором Страхователь, являющийся в качестве его страхователя, заключил трудовой договор, осуществляемый в соответствии с законодательством Российской Федерации (СФ) оценочной деятельности в Российской Федерации.

Страховой случай: в случае возникновения, признания и исполнения, предусмотренных Правилами страхования, обязательств Страхователя возместить убытки, причиненные законными владельцами объектов страхования, в том числе оценочными обязательствами Страхователя из трудовых договоров на территории оценки, в результате непредвиденных ошибок (ошибочных), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

СТРАХОВАЯ СУММА 500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 100 000 руб. 00 коп. (Сто тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВЫЙ ТАРИФ	0,02% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ ПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ	внесены единовременно в кассу Страхователя в срок не позднее «14» сентября 2023 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ	с «01» сентября 2023 г. до «31» сентября 2024 г.

Особые условия страхования: Лица, ответственность Страхователя по данному договору в отношении Страхователя, а также Страхователя, перечисленные в п.п. 9.3.2 – 9.3.4 Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страховых возмещений по всем рискам Страхователя) ограничивается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К исключению Полиса страхования относятся все случаи, предусмотренные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страхование не действует в случае причинения вреда вследствие непредвиденных действий или впадения в состояние крайней нужды транспортного средства (исключений исключений исключений транспортного средства).

Полис страхования не действует на всей территории субъекта Российской Федерации, в котором ведется работа, а также в местах и в форме действий, связанных с перевозкой, использованием, хранением нефти, нефтепродуктов, газов, в которых объявлено чрезвычайное положение, а также на территории, прилегающей к объектам, находящимся в аварийном состоянии.

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВЕЛАНИМ № 1000000000 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2023 Г. САД «ВСК» ОБНАКОМУЛЕН, ОДНИ ИЗМЕНЕНИЯ УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:
Специальная лицензия общества «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121353, г. Москва, ул. Сухомлинко, д. 4.

От имени Страхователя

М.П. 

Дата выдачи страхового полиса: «17» сентября 2023 г. Место выдачи Страхового полиса: в Москве

Полис страхования ответственности оценщика, осуществляющего деятельность по трудовому договору

Информация о ВСД

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1408261202478 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Прямое ООО Густорев Александр	
<p>Объект страхования: имуществом третьих лиц, включая:</p> <ul style="list-style-type: none"> - риски наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба собственности третьих лиц (защиты), исключительный договор на проведение оценки, в том числе оценки в результате оказания оценочной деятельности; - риски наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда собственности третьих лиц (защиты), исключительный договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении оценочной деятельности. 	
<p>Под действие страхования Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>	
<p>Страховый случай (в случае как полевой, городской и загородной, профессиональной Прямой страховки): установленный наступлением в процессе или результате арбитражного суда или арбитражной комиссии факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - причинения ущерба (имущественного вреда) деятельности (бездействия) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федерального стандарта оценки, стандарта и правил оценочной деятельности, установленных законодательной оценочной комиссией, судом первой инстанции или иным арбитражным судом (имущественного вреда); - причинения вреда деятельности (бездействия) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении оценочной деятельности. 	
СТРАХОВАЯ СУММА	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
4 000 000 руб. (четыре миллиона рублей) <small>00 копеек</small>	3 250 руб. (три тысячи две пятьдесят рублей) <small>00 копеек</small>
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,081 % от страховой суммы
ВЕРСИИ И СРОКИ ПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ	определены путем безденежного перечисления денежных средств на расчетный счет Страхователя в срок не позднее «08» июля 2024 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ПО ОБЪЕМУ СТРАХОВАНИЯ	с «08» июля 2024 г. до «07» июля 2025 г.
<p>Объемы условий страхования: лимит ответственности Страхователя по среднему риску и полевой Страхователем, лимит рисков Страхователя, исключительные в п.п. 10.1.2 – 10.1.4 Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страховых возмещений по тем же рискам Страхователя) увеличивается в размере 40 % от страховой суммы, установленной по Договору страхования.</p> <p>В соответствии с Правилами страхования заключенными по страхованию, исключительные риски в Правилах страхования. Кроме того, страховщик не возмещает случаи причинения вреда исключительной оценочной деятельностью по оценке исключительной стоимости движимого имущества третьих лиц (имущественный вред) с использованием транспортных средств.</p> <p>Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых запрещены войны, войны между и между действиями, войны, восстания, гражданские войны, гражданские войны, гражданские войны, и в которых объявлены военные поселения, войны, военные операции, войны, в том числе на территории, объявленной чрезвычайной войной на территории (территории).</p>	
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 140 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «08» АПРЕЛЯ 2024 Г. С АО «ВСК» ОБНАКОМИЛ, ОДНИ ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.</p>	
<p>СТРАХОВЩИК: Страховое общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 111182, г. Москва, ул. Спасская, д. 6.</p>	
<p>От имени Страхователя:  И.С. Иванов</p>	
<p>Дата выдачи Страхового полиса: «08» июля 2024 г. Место выдачи Страхового полиса: г. Москва</p>	

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

ИНФОРМАЦИЯ:
+7 (495) 107-43-11

Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации
составлена в соответствии со следующим:

Протокол Встречи Ассессоров
(Фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика или члена саморегулируемой организации)
и подп. 110

Протокол Встречи Ассессоров
(Фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

выписка члена саморегулируемой организации «Сюм» – Федерации Специалистов Оценщиков,
выдана № 1096/2022 в реестре оценщиков 10.09.2022 г. из реестра членов № 192
(сведения о членстве члена в саморегулируемой организации оценщиков)

права осуществления оценочной деятельности не предоставлены
(сведения о предоставлении права осуществления оценочной деятельности)

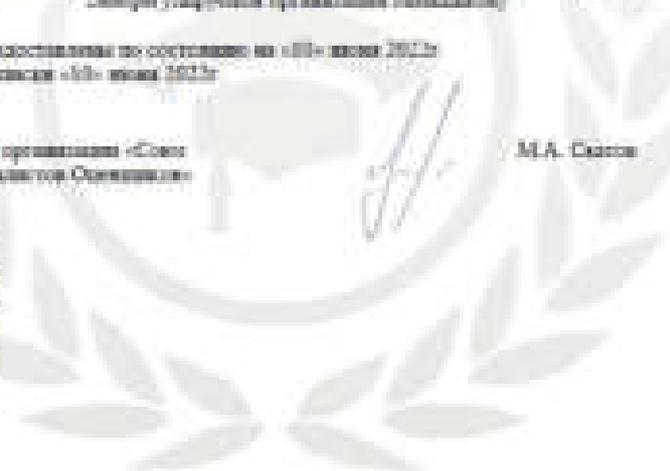
№ 013704-1 от 02.09.2022 по направлению «Сфера оценочной деятельности»
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления
оценочной деятельности)

Не является членом практики в сфере оценочной деятельности
(лица, прошедшие обязательное обучение и аттестацию, зарегистрированы в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «09» июля 2022г.
Дата составления выписки «09» июля 2022г.

Приведен
Саморегулируемой организации «Сюм»
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А. Байсов



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СЮМ» – ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ
ОЦЕНЩИКОВ. ОГРН: 50270000208 от 10.10.2012. М.П. ГОРЬКОВСКОЕ
109107, г.Москва, ул.Мясницкая д.24, стр.10

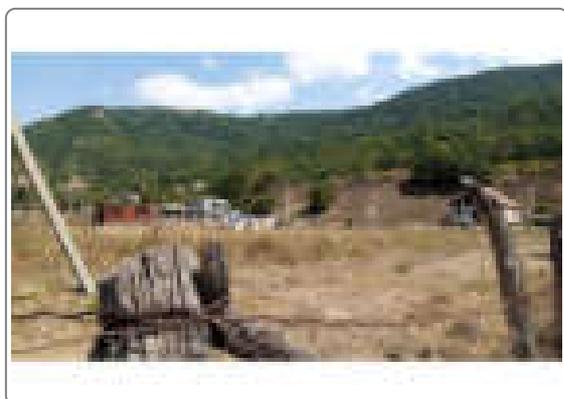
Диплом о профессиональной переподготовке



Квалификационный аттестат оценщика



16. Фотографии объекта оценки



Информация об объекте			
Объект недвижимости			
Экст. № документа	Информационный №	Дата документа	Вид документа
Информация об объекте недвижимости			
Адрес объекта		Дата документа	
<p>Информация об объекте недвижимости (описание, характеристики, назначение, состояние, результаты обследования, выводы, рекомендации, условия использования, меры по улучшению состояния объекта, меры по обеспечению безопасности объекта, меры по защите объектов от стихийных бедствий, меры по защите объектов от террористических актов, меры по защите объектов от пожаров, меры по защите объектов от краж, меры по защите объектов от мошенничества, меры по защите объектов от других преступлений, меры по защите объектов от других рисков).</p>			
 Адрес объекта Информация об объекте недвижимости			

Информация об объекте			
Объект недвижимости			
Экст. № документа	Информационный №	Дата документа	Вид документа
Информация об объекте недвижимости			
Адрес объекта		Дата документа	
<p>Информация об объекте недвижимости (описание, характеристики, назначение, состояние, результаты обследования, выводы, рекомендации, условия использования, меры по улучшению состояния объекта, меры по обеспечению безопасности объекта, меры по защите объектов от стихийных бедствий, меры по защите объектов от террористических актов, меры по защите объектов от пожаров, меры по защите объектов от краж, меры по защите объектов от мошенничества, меры по защите объектов от других преступлений, меры по защите объектов от других рисков).</p>			
 Адрес объекта Информация об объекте недвижимости			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.09.2023г. № КУВИ-001/2023-208554300

QR-код

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Объект недвижимости: [наименование]

[адрес]

[информация об объекте]

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь	кв. м	100,00
2	Площадь помещений, предназначенных для проживания	кв. м	100,00
3	Площадь помещений, предназначенных для размещения автотранспортных средств	кв. м	0,00
4	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов складского назначения	кв. м	0,00
5	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов производственного назначения	кв. м	0,00
6	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов общественного назначения	кв. м	0,00
7	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов культурно-досугового назначения	кв. м	0,00
8	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов религиозного назначения	кв. м	0,00
9	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов здравоохранения	кв. м	0,00
10	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов образования	кв. м	0,00
11	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов спорта	кв. м	0,00
12	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов культуры	кв. м	0,00
13	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов искусства	кв. м	0,00
14	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов науки	кв. м	0,00
15	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов здравоохранения	кв. м	0,00
16	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов образования	кв. м	0,00
17	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов спорта	кв. м	0,00
18	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов культуры	кв. м	0,00
19	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов искусства	кв. м	0,00
20	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов науки	кв. м	0,00

[подпись]

QR-код

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Объект недвижимости: [наименование]

[адрес]

[информация об объекте]

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь	кв. м	100,00
2	Площадь помещений, предназначенных для проживания	кв. м	100,00
3	Площадь помещений, предназначенных для размещения автотранспортных средств	кв. м	0,00
4	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов складского назначения	кв. м	0,00
5	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов производственного назначения	кв. м	0,00
6	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов общественного назначения	кв. м	0,00
7	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов культурно-досугового назначения	кв. м	0,00
8	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов религиозного назначения	кв. м	0,00
9	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов здравоохранения	кв. м	0,00
10	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов образования	кв. м	0,00
11	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов спорта	кв. м	0,00
12	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов культуры	кв. м	0,00
13	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов искусства	кв. м	0,00
14	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов науки	кв. м	0,00
15	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов здравоохранения	кв. м	0,00
16	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов образования	кв. м	0,00
17	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов спорта	кв. м	0,00
18	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов культуры	кв. м	0,00
19	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов искусства	кв. м	0,00
20	Площадь помещений, предназначенных для размещения объектов науки	кв. м	0,00

[подпись]

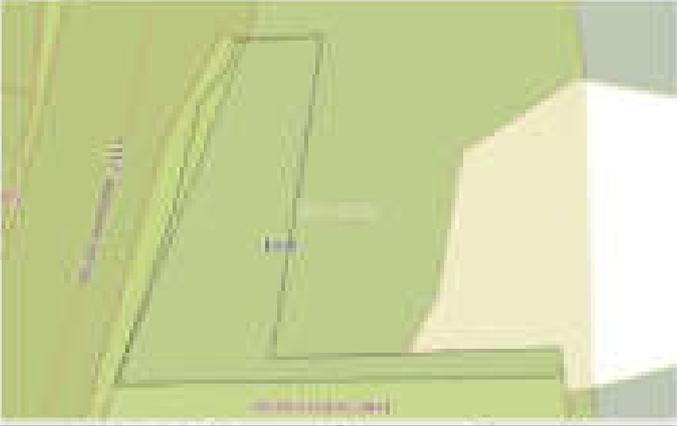
Лист 1			
Итого			
№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество
1	Земельный участок	кв. м	10000
2	Итого		10000

Итого	
Земельный участок	10000 кв. м

Итого: 10000 кв. м

Лист 2			
Итого			
№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество
1	Земельный участок	кв. м	10000
2	Итого		10000

Итого	
Земельный участок	10000 кв. м



Итого: 10000 кв. м

Лист 11 из 11

Справка об оценке стоимости имущества (недвижимости)
на дату проведения оценки

№ инвентаризационной карточки		Наименование объекта		Классификация		Состояние	
№	И	№	И	№	И	№	И
1	1234	1	1234	1	1234	1	1234
2	1234	2	1234	2	1234	2	1234
3	1234	3	1234	3	1234	3	1234
4	1234	4	1234	4	1234	4	1234
5	1234	5	1234	5	1234	5	1234
6	1234	6	1234	6	1234	6	1234
7	1234	7	1234	7	1234	7	1234
8	1234	8	1234	8	1234	8	1234
9	1234	9	1234	9	1234	9	1234
10	1234	10	1234	10	1234	10	1234

[Подпись]

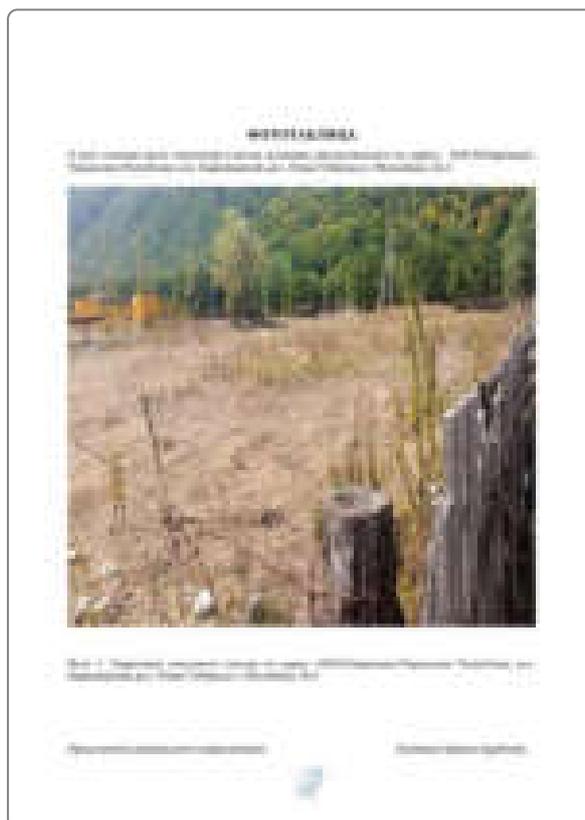
Лист 11 из 11

Справка об оценке стоимости имущества (недвижимости)
на дату проведения оценки

№ инвентаризационной карточки		Наименование объекта		Классификация		Состояние	
№	И	№	И	№	И	№	И
1	1234	1	1234	1	1234	1	1234
2	1234	2	1234	2	1234	2	1234
3	1234	3	1234	3	1234	3	1234
4	1234	4	1234	4	1234	4	1234
5	1234	5	1234	5	1234	5	1234
6	1234	6	1234	6	1234	6	1234
7	1234	7	1234	7	1234	7	1234
8	1234	8	1234	8	1234	8	1234
9	1234	9	1234	9	1234	9	1234
10	1234	10	1234	10	1234	10	1234

[Подпись]

Акт №1 осмотра по месту регистрации должника-гражданина от 22.08.2024 г.





Изображение 1. Вид с территории участка на объект оценки (г. Армавир, ул. Мухоморова, д. 10).



Изображение 2. Вид с территории участка на объект оценки (г. Армавир, ул. Мухоморова, д. 10).



